Das Recht des Bürgerlichen Gesetzbuchs
in Einzeldarstellungen.
№ VII.

Die allgemeinen Vorschriften

des

Bürgerlichen Gesetzbuchs

über

Rechte an Grundstücken

von

O. Strecker,
Amtsrichter.

Berlin SW48.
Wilhelmstraße 119/120.
J. Guttentag, Verlagsbuchhandlung.
1898.

Das Recht

des

Bürgerlichen Gesetzbuchs

in

Einzeldarstellungen.

VII.

Strecker,
Die allgemeinen Vorschriften über Rechte an Grundstücken.

Berlin SW.48
Wilhelmstraße 119/120.
J. Guttentag, Verlagsbuchhandlung.
1898.

Die allgemeinen Vorschriften

des

Bürgerlichen Gesetzbuchs

über

Rechte an Grundstücken

von

O. Strecker,
Amtsrichter.

Berlin SW48.
Wilhelmstraße 119/120.
J. Guttentag, Verlagsbuchhandlung.
1898.

Vorwort.

Nachdem in dem sechsten Hefte der Einzeldarstellungen des Rechtes des Bürgerlichen Gesetzbuchs das formelle Grundbuchrecht in seinen Grundzügen dargestellt ist, bringt dieses Heft eine Übersicht über das materielle Grundbuchrecht im Anschluß an den zweiten Abschnitt des dritten Buches des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Die hier zusammengestellten „allgemeinen Vorschriften über Rechte an Grundstücken" sind eingehend erörtert; aus den die einzelnen Rechte behandelnden Abschnitten habe ich dagegen, abgesehen von einer Aufzählung und kurzen Charakterisirung dieser Rechte in den Vorbemerkungen, nur diejenigen Bestimmungen erwähnt, welche mit den allgemeinen Vorschriften im Zusammenhang stehen, sei es, daß sie deren Anwendung ausdehnen oder Ausnahmen festsetzen.

Um den Lesern, denen das preußische Grundbuchrecht nicht völlig vertraut sein sollte, das Verständniß nicht zu erschweren, habe ich es vermieden, dieses als bekannt vorauszusetzen und nur die Abweichungen des Reichsrechts hervorzuheben. Da jedoch bei der Verwandtschaft mancher reichsrechtlichen Vorschriften mit denen der preußischen Grundbuchgesetze die diese behandelnde Litteratur und Rechtsprechung auch künftig noch von Interesse sein wird, finden sich an vielen Stellen, namentlich in den Anmerkungen, kurze Hinweise auf die entsprechenden Bestimmungen des preußischen Rechtes.

Göttingen, Januar 1898.

Strecker.

Inhalts-Uebersicht.

Abkürzungen.

Achilles = Achilles, die Preußischen Gesetze über Grundeigenthum und Hypothekenrecht vom 5. Mai 1872, 4. Aufl., bearbeitet von Strecker, Berlin, 1894.

Entwurf einer Novelle z. CPO. = der zur Zeit dem Reichstag vorliegende Entwurf eines Gesetzes, betr. Aenderungen der Civilprozeßordnung; Reichstagsvorlage; 1897.

GBO. = Grundbuchordnung für das Deutsche Reich vom 24. März 1897.

Hachenburg, Vorträge = Hachenburg, das Bürgerliche Gesetzbuch für das Deutsche Reich; Vorträge, gehalten in den Jahren 1896/97; Mannheim, 1897.

Prot. = Protokolle der Kommission für die zweite Lesung des Entwurfs des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Dieselben sind nach der Zahl der Sitzung und der Seitenzahl der metallographirten Protokolle angeführt.

Vorbemerkungen.

§ 1.

Im Gegensatz zum römischen Sachenrecht, welches zwischen beweglichen und unbeweglichen Sachen kaum unterscheidet, hat das deutsche Recht des Mittelalters mit Rücksicht auf die hohe Bedeutung des Grundbesitzes ein Sonderrecht der Grundstücke ausgebildet; die Rechtsverhältnisse an ihnen wurden unter den Schutz der Oeffentlichkeit gestellt, meistens dadurch, daß man sie von der Eintragung in öffentliche Bücher abhängig machte. Zu dieser durch das römische Recht fast überall beseitigten Einrichtung sind die neueren deutschen Partikulargesetze zurückgekehrt, so daß zur Zeit fast in ganz Deutschland öffentliche Bücher für die Rechte an Grundstücken bestehen. Dieselben weichen aber sehr von einander ab, nicht nur in ihrer äußeren Form und Einrichtung,[1]) sondern auch in ihrem Inhalt und ihrer materiellrechtlichen Bedeutung; während die sog. Pfandbücher nur den Zwecken des Realkredits dienen, daher nur die mit Pfandrechten belasteten Grundstücke und von den auf ihnen lastenden Rechten nur die Hypotheken und höchstens, um diese und ihren Werth erkennbar zu machen, auch andere dingliche Rechte enthalten, geben die Grundbücher dem gesammten Immobilienverkehr eine sichere Grundlage und veröffentlichen grundsätzlich alle Grundstücke und alle an ihnen bestehenden dinglichen Rechte, insbesondere auch das Eigenthumsrecht. Das letztere System, das sog. Grundbuchsystem, besteht zur Zeit in dem größten Theile Deutschlands und ist auch in das Bürgerliche Gesetzbuch aufgenommen. Die Vorschriften des BGB. über die Rechte an Grundstücken setzen daher das Vorhandensein von Grundbüchern voraus. Soweit derartige, den Vorschriften der Grundbuchordnung für das Deutsche Reich vom 24. März 1897 (§§ 2 bis 4, 85) entsprechende Bücher noch nicht vorhanden sind, ist ihre Anlegung erforderlich, sofern nicht in einem Bundesstaat auf Grund des Vor-

---

[1]) Vgl. Siméon, die Reichsgrundbuchordnung, S. 11.

behalts in der GBO. § 87 durch landesherrliche Verordnung bestimmt wird, daß ein bisher geführtes Buch oder mehrere bisher geführte Bücher für sich allein oder zusammen mit einem neuen Buche oder mehreren neuen Büchern als Grundbuch gelten sollen. Das Verfahren, in dem die Anlegung zu erfolgen hat, ist nicht reichsgesetzlich geordnet, sondern wird für jeden Bundesstaat durch landesherrliche Verordnung geregelt (Einf.-Ges. Art. 186). Auf gleiche Weise wird der Zeitpunkt bestimmt, in welchem das Grundbuch für einen Bezirk als angelegt anzusehen ist (ebd.). Bis zu diesem Termine erfolgen „der Erwerb und Verlust des Eigenthums sowie die Begründung, Uebertragung, Belastung und Aufhebung eines andern Rechtes an einem Grundstück oder eines Rechtes an einem solchen Rechte", desgleichen „die Aenderung des Inhalts und des Ranges der Rechte" auch nach dem 1. Januar 1900 noch nach den bisherigen Gesetzen, jedoch mit der Einschränkung, daß ein nach den Vorschriften des BGB. unzulässiges Recht nach dem letzteren Tage nicht mehr begründet werden kann, und selbst nach jenem Termin findet das bisherige Recht auf die Aufhebung eines zu dieser Zeit bereits bestehenden Rechtes Anwendung, bis das Recht in das Grundbuch eingetragen wird (ebd. Art. 189). Ist jedoch das Grundbuch für einen Bezirk als angelegt anzusehen, so gelten die Vorschriften des BGB. auch für solche zu dem Bezirke gehörenden Grundstücke, die noch kein Blatt im Grundbuch haben, soweit nicht bestimmte Grundstücke durch besondere Anordnung ausgenommen sind (Art. 186 Abs. 2). Nur für diejenigen Grundstücke, die im Grundbuche nicht eingetragen sind und nach den Vorschriften der Grundbuchordnung auch nicht eingetragen zu werden brauchen, gelten hinsichtlich der Uebertragung des Eigenthums und der Begründung und Aufhebung einer Dienstbarkeit auch später noch die landesgesetzlichen Vorschriften (Art. 127, 128); im übrigen aber, insbesondere für die Uebertragung, Belastung und Aufhebung anderer dinglichen Rechte an fremder Sache als der Dienstbarkeiten kommen auch bei diesen Grundstücken nach dem genannten Termin die Bestimmungen des BGB. zur Anwendung. Welche Grundstücke von diesem Vorbehalt betroffen werden, ergiebt sich aus § 90 der Grundbuchordnung; danach kann durch landesherrliche Verordnung bestimmt werden, daß nur auf Antrag ein Grundbuchblatt erhalten die Grundstücke des Fiskus oder gewisser juristischer Personen, die öffentlichen Wege und Gewässer, sowie solche Grundstücke, welche einem dem öffentlichen Verkehre dienenden Bahnunternehmen gewidmet sind, desgleichen die

Grundstücke eines Landesherrn und diejenigen, welche zum Hausgut oder Familiengut einer landesherrlichen Familie, der Fürstlichen Familie Hohenzollern oder der Familie des vormaligen Hannoverschen Königshauses, des vormaligen Kurhessischen und des vormaligen Herzoglich Nassauischen Fürstenhauses gehören. Die genannten Grundstücke sind demnach nicht unmittelbar durch Reichsgesetz dem Buchungszwang entzogen, sondern werden erst durch landesherrliche Verordnung davon befreit.

§ 2.

Von dieser Ausnahme abgesehen, müssen alle Grundstücke im Grundbuch verzeichnet sein, und zwar erhält regelmäßig jedes Grundstück eine besondere Stelle im Grundbuch, ein sog. Grundbuchblatt, welches für das Grundstück als das Grundbuch im Sinne des BGB. anzusehen ist (GBO. § 3). Ausnahmsweise können jedoch, sofern hiervon Verwirrung nicht zu besorgen ist, mehrere Grundstücke auf einem Grundbuchblatte verzeichnet sein. Hierbei sind drei verschiedene Möglichkeiten zu unterscheiden: entweder behält jedes Grundstück seine volle Selbständigkeit, oder das eine wird Bestandtheil des anderen, oder beide werden zu einem Grundstück vereinigt. Ersteres ist nach § 4 der GBO. nur gestattet, wenn die Grundstücke demselben Eigenthümer gehören und im Bezirke desselben Grundbuchamts belegen sind; jedoch kann das letztere Erforderniß durch landesherrliche Verordnung beseitigt werden (§ 86), und in den bisher geführten Büchern, die nach der oben S. 10 angeführten Vorschrift der GBO. § 87 auf Grund landesherrlicher Verordnung als Grundbücher weitergeführt werden, können auch Grundstücke, die nicht demselben Eigenthümer gehören, ein gemeinschaftliches Blatt haben. Die beiden anderen Fälle sind durch § 890 des BGB. geregelt: „Mehrere Grundstücke können dadurch zu einem Grundstücke vereinigt werden, daß der Eigenthümer sie als ein Grundstück in das Grundbuch eintragen läßt. Ein Grundstück kann dadurch zum Bestandtheil eines anderen Grundstücks gemacht werden, daß der Eigenthümer es diesem im Grundbuche zuschreiben läßt." Für alle Fälle bildet aber, wie gesagt, die weitere Voraussetzung, daß Verwirrung nicht zu besorgen ist (GBO. §§ 4, 5).[1] Die Vereinigung mehrerer Grundstücke zu einem einheitlichen ist

[1]) Vgl. auch Art. 119 Ziff. 3 des Einf.=Ges. z. BGB.; danach bleiben die landesgesetzlichen Vorschriften unberührt, welche die nach § 890 zulässige Vereinigung untersagen oder beschränken.

namentlich von Bedeutung für „Gutskomplexe“ im Sinne der preußischen Grundbuchordnung vom 5. Mai 1872 § 4 Abs. 1 Satz 3, d. h. für Grundstücke, welche wirthschaftlich eine Einheit, ein sog. „Gut“ (Rittergut, Bauerngut u. s. w.) bilden. Sind die einzelnen Grundstücke vor ihrer Vereinigung verschieden belastet, so wird daran durch ihre Vereinigung zu einem Grundstücke nichts geändert; für die Zukunft kommen sie aber nur als ein einheitliches Ganzes bei Veräußerungen und Belastungen in Betracht, bis die Vereinigung wieder aufgehoben wird. Wird dagegen ein Grundstück einem anderen als Bestandtheil zugeschrieben, so hat dies nach § 1131 des BGB. die Wirkung, daß auf das zugeschriebene Grundstück die Hypotheken sich erstrecken, welche auf dem anderen ruhen, jedoch gehen ihnen die auf jenem bereits eingetragenen Lasten vor. Da das zugeschriebene Grundstück nur einen Bestandtheil, nicht einen wesentlichen Bestandtheil des anderen bildet, so kann es auch Gegenstand besonderer Rechte sein (vgl. § 93). Für die Zeit nach der Zuschreibung steht jedoch der besonderen Belastung die Ordnungsvorschrift des § 6 der GBO. entgegen, wonach ein Grundstückstheil von dem Grundstück abzuschreiben und als selbstständiges Grundstück einzutragen ist, wenn es mit einem anderen Rechte als einer Dienstbarkeit oder einer Reallast belastet werden soll.[1])

Wie das preußische Grundbuchrecht kennt auch die Reichsgrundbuchordnung nicht nur Grundbuchblätter für Grundstücke. Zwar stellt diese nicht wie jenes die Bergwerke den Grundstücken gleich, da das Bergrecht völlig der Landesgesetzgebung überlassen ist (Einf.-Ges. Art. 67), wohl aber ist für ein Erbbaurecht, welches auf dem Blatte eines Grundstücks eingetragen ist, auf Antrag oder im Falle seiner Veräußerung oder Belastung von Amtswegen ein besonderes Grundbuchblatt anzulegen (GBO. § 7), und Entsprechendes gilt für die landesgesetzlich bestehenden Erbpacht-, Büdner- und Häuslerrechte und die landesrechtlichen vererblichen und veräußerlichen Rechte zur Gewinnung eines den bergrechtlichen Vorschriften nicht unterliegenden Minerals (das. § 84). Dies steht im Einklange mit den Vorschriften des BGB. § 1017 und des Einf.-Ges. Art. 63 und 68; nach § 1017 gelten für das Erbbaurecht die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften, und nach jenen Artikeln findet diese Bestimmung entsprechende Anwendung auf die anderen genannten Rechte, bezüglich deren das Landesrecht aufrecht erhalten bleibt.[2]) Wenn also das BGB. auch

[1]) Vgl. Motive Bd. 3 S. 56 ff.

[2]) Vgl. ferner die Uebergangsbestimmung des Art. 196 des Einf.-Ges.

den Ausdruck „unbewegliche Sachen" vermeidet und den beweglichen nur die Grundstücke gegenüberstellt, so ist doch die Wirksamkeit der Vorschriften über die Rechte an Grundstücken nicht auf diese beschränkt.

§ 3.

Die Zahl der Rechte an Grundstücken ist nach dem BGB. nur eine beschränkte; andere als die in diesem geregelten oder in dem Einführungsgesetze aufrechterhaltenen dinglichen Rechte sind nicht zulässig. Das BGB. regelt folgende Rechte an Grundstücken:

1. Das Eigenthumsrecht, dessen Inhalt durch § 903 dahin festgestellt ist, daß der Eigenthümer mit seiner Sache nach Belieben verfahren und Andere von jeder Einwirkung ausschließen kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen. Gegenstand des Eigenthums bilden — von den beweglichen Sachen abgesehen — nur die Grundstücke selbst, nicht die Gebäude oder Theile eines Gebäudes und die mit dem Boden zusammenhängenden Erzeugnisse, da diese als wesentliche Bestandtheile des Grundstücks nicht Gegenstand besonderer Rechte sein können (§§ 93, 94, vgl. indessen § 95). Jedoch bleibt ein zur Zeit des Infrafttretens des BGB. bestehendes Stockwerkseigenthum oder ein zu dieser Zeit begründetes Sondereigenthum an stehenden Erzeugnissen eines Grundstücks, insbesondere an Bäumen, bestehen (Einf.-Ges. Art. 181, 182).

2. Das Erbbaurecht, d. i. „das vererbliche und veräußerliche Recht, auf oder unter der Oberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben" (§ 1012). Es entspricht also der römisch-rechtlichen Superficies; während diese aber nicht nur bauliche Anlagen, sondern auch Bäume und sonstige Pflanzungen, sowie Theile eines Gebäudes zum Gegenstande haben konnte, ist das Erbbaurecht auf ganze Gebäude und sonstige Bauwerke (z. B. Brücken, Viaducte, Monumente) beschränkt (vgl. § 1014). Dagegen kann es auf die Benutzung eines für das Bauwerk nicht erforderlichen Theiles des belasteten Grundstücks erstreckt werden, wenn sie für die Benutzung des Bauwerks Vortheil bietet (§ 1013). Eine Vorschrift, daß das Erbbaurecht als ein subjektiv-dingliches, mit dem Eigenthum eines anderen Grundstücks verbundenes Recht begründet werden könne, ist im BGB., anders als bei dem Vorkaufsrecht und der Reallast, nicht gegeben. Da jedoch, wie im § 2 a. E. erwähnt, für das Erbbaurecht die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften gelten, kann es nach § 890 Abs. 2 einem Grundstücke im Grundbuch zugeschrieben und dadurch zu dessen

Bestandtheil gemacht werden, so daß es von da ab dem jedesmaligen Eigenthümer dieses Grundstücks zusteht. Von den zu Gunsten des jeweiligen Eigenthümers eines Grundstücks bestellten Reallasten und Vorkaufsrechten würde es sich aber trotzdem noch unterscheiden, indem diese von dem Eigenthum an dem herrschenden Grundstücke nicht getrennt werden können (§§ 1103, 1110), während das Erbbaurecht jederzeit von letzterem losgelöst und auf ein besonderes Grundbuchblatt übertragen werden kann.[1])

3. Die Dienstbarkeiten. Das BGB. unterscheidet Grunddienstbarkeiten, Nießbrauch und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten.

a) Die ersteren entsprechen im Allgemeinen den römischen Prädialservituten. Ihr Begriff und Inhalt erhellt aus § 1018: „Ein Grundstück kann zu Gunsten des jeweiligen Eigenthümers eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, daß dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf oder daß auf dem Grundstücke gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder daß die Ausübung eines Rechtes ausgeschlossen ist, das sich aus dem Eigenthum an dem belasteten Grundstücke dem anderen Grundstücke gegenüber ergiebt (Grunddienstbarkeit)". „Eine Grunddienstbarkeit kann nur in einer Belastung bestehen, die für die Benutzung des Grundstücks des Berechtigten Vortheil bietet" (§ 1019 Satz 1).

b) Der Nießbrauch gewährt dem Berechtigten die unvererbliche und nicht übertragbare Berechtigung, die Nutzungen der belasteten Sache zu ziehen. Eine Beschränkung durch Ausschluß einzelner Nutzungen ist zulässig. Die Ausübung des Nießbrauchs kann einem Anderen überlassen werden (§§ 1030, 1059, 1061).

c) Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit liegt vor, wenn ein Grundstück in der Weise belastet ist, „daß derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, das Grundstück in einzelnen Beziehungen zu benutzen, oder daß ihm eine sonstige Befugniß zusteht, die den Inhalt einer Grunddienstbarkeit bilden kann." Auch dieses Recht ist unvererblich und nicht übertragbar; seine Ausübung kann einem Anderen nur überlassen werden, wenn die Ueberlassung gestattet ist (§§ 1090, 1092). Als besondere Art der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit hebt das BGB. § 1093 das Recht hervor, ein Gebäude oder einen Theil eines Gebäudes unter Ausschluß des Eigenthümers als Wohnung zu benutzen.

---

[1]) Vgl. Motive Bd. 3 S. 468, 474; Protokoll 208 (S. 3844).

4. Das Vorkaufsrecht. Dieses kann zu Gunsten einer bestimmten Person wie zu Gunsten des jeweiligen Eigenthümers eines anderen Grundstücks bestellt werden und gewährt dem Berechtigten nicht nur einen persönlichen Anspruch gegen den Verpflichteten, sondern auch Rechte gegen Dritte. Letzteren gegenüber hat es „die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des durch die Ausübung des Rechtes entstehenden Anspruchs auf Uebertragung des Eigenthums" an dem belasteten Grundstücke (§§ 1094, 1098). Wie diese wirkt, wird unten bei Besprechung der Vormerkungen (§ 18 Ziffer II, S. 114 ff.) gesagt werden.

5. Die Reallasten d. s. die Rechte einer bestimmten Person oder des jeweiligen Eigenthümers eines anderen Grundstücks auf wiederkehrende Leistungen, die aus dem belasteten Grundstücke zu entrichten sind (§ 1105). Für die während der Dauer seines Eigenthums fällig werdenden Leistungen haftet der Eigenthümer nicht nur mit dem Grundstücke, sondern auch persönlich, soweit nicht ein Anderes bestimmt ist (§ 1108).

6. Die Hypothek. Das BGB. § 1113 bezeichnet als Hypothek die Belastung eines Grundstücks in der Weise, „daß an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme zur Befriedigung wegen einer ihm zustehenden Forderung aus dem Grundstücke zu zahlen ist". Die Hypothek setzt demnach eine Forderung voraus, aber nicht so, wie das Pfandrecht des römischen Rechtes; während letzteres ohne Forderung nicht entstehen und nicht fortbestehen kann, ist das Bestehen der Forderung bei der Hypothek des BGB. nur Bedingung für ihren Erwerb durch den eingetragenen Gläubiger. Die Hypothek ist gültig, auch wenn die Forderung, für welche sie bestellt ist, nicht zur Entstehung gelangt, aber sie steht in diesem Falle nicht dem eingetragenen Gläubiger, sondern dem Eigenthümer zu, und dieser erwirbt sie auch beim Erlöschen der Forderung (§ 1163). Ferner zeigt sich die Unabhängigkeit der Hypothek von der Forderung in der Möglichkeit, an die Stelle der Forderung, für welche jene besteht, eine andere Forderung zu setzen (§ 1180), und in der Beschränkung der Einreden aus dem persönlichen Schuldverhältnisse durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs (§§ 1138, 1156 ff.).

Eine besondere Art der Hypothek ist die Sicherungshypothek. Bei ihr bestimmt sich das Recht des Gläubigers aus der Hypothek nur nach der Forderung, zu deren Beweise die Berufung auf die

Eintragung ausgeschlossen ist (§ 1184). Während bei der „gewöhnlichen Hypothek", wie sie das BGB. (§ 1186) im Gegensatz zur Sicherungshypothek nennt, — eine andere Bezeichnung für sie ist Verkehrshypothek —, die eingetragene Forderung die Vermuthung ihres Bestehens für sich hat und unter dem Schutze des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs steht (§ 1138), muß der Gläubiger der Sicherungshypothek seine Forderung, falls sie bestritten wird, beweisen und sich alle Einreden aus dem persönlichen Schuldverhältnisse gefallen lassen. — Die Sicherungshypothek wird entweder für eine Forderung von bestimmter Höhe oder als sog. Kautionshypothek nur unter Angabe des Höchstbetrages, bis zu dem das Grundstück haften soll, unter Vorbehalt der Feststellung der Forderung eingetragen (§ 1190). Besondere Fälle der Sicherungshypothek sind die Hypotheken für die Forderungen aus Schuldverschreibungen auf den Inhaber, aus Wechseln oder anderen indossabelen Papieren (§ 1187) und die Judikatshypotheken (Entwurf einer Novelle z. CPO. §§ 757b, 757c, 757d).

Je nachdem über die Hypothek ein Hypothekenbrief ertheilt ist oder nicht, pflegt man eine Briefhypothek und eine Buchhypothek zu unterscheiden; dem BGB. sind diese Ausdrücke jedoch fremd. Die Regel bildet die Ertheilung eines Hypothekenbriefes; nur bei der Sicherungshypothek ist sie kraft Gesetzes ausgeschlossen (§ 1185), bei der gewöhnlichen Hypothek bedarf es zur Ausschließung einer Einigung des Gläubigers und des Eigenthümers und der Eintragung in das Grundbuch (§ 1116).

7. Die Grundschuld und die Rentenschuld.

a) Die Grundschuld ist die Belastung eines Grundstücks in der Weise, „daß an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstücke zu zahlen ist" (§ 1191). Ein Vergleich mit dem oben (Ziffer 6) angeführten Inhalt des § 1113 ergiebt, daß die bei der Begriffsbestimmung der Hypothek hinzugefügten Worte „zur Befriedigung wegen einer ihm zustehenden Forderung" bei der Grundschuld fehlen. Diese setzt demnach keine Forderung voraus. Zwar kann und wird ihr sehr häufig eine Forderung zu Grunde liegen, aber deren Bestehen ist für das Grundschuldrecht ohne jede Bedeutung. Der eingetragene Gläubiger erwirbt das Recht, auch wenn die Forderung, die zu seiner Bestellung den Anlaß gegeben hat, nicht besteht; er haftet alsdann höchstens persönlich nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Be-

reicherung. Die Grundschuld ist demnach ein abstraktes Schuldversprechen. Deshalb fügt das BGB. im § 1192, wo die Vorschriften über die Hypothek für entsprechend anwendbar auf die Grundschuld erklärt sind, die Einschränkung hinzu: „soweit sich nicht daraus ein Anderes ergiebt, daß die Grundschuld nicht eine Forderung voraussetzt". Während die Hypothek nur für den Gläubiger der zu sichernden Forderung bestellt werden kann, ist die Bestellung einer Grundschuld für den Inhaber des Grundschuldbriefs und für den Eigenthümer des Grundstücks zulässig (§§ 1195, 1196). — Auf den Brief kann auch bei der Grundschuld verzichtet werden;[1]) man unterscheidet daher Brief- und Buch-Grundschulden.

b) Als eine Unterart der Grundschuld bezeichnet das BGB. die Rentenschuld,[2]) bei der „in regelmäßig wiederkehrenden Terminen eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstücke zu zahlen ist" (§ 1199). Da bei deren Bestellung die Ablösungssumme, d. i. der Betrag, durch dessen Zahlung die Rentenschuld abgelöst werden kann, bestimmt werden muß und auf diese die für das Grundschuldkapital, auf die einzelnen Renten die für Hypotheken- und Grundschuldzinsen geltenden Vorschriften entsprechende Anwendung finden, so unterscheidet sich die Rentenschuld nur insofern von der gewöhnlichen Grundschuld, als der Gläubiger regelmäßig nur die Renten, dagegen die Ablösungssumme erst dann fordern kann, wenn der Eigenthümer von seinem Ablösungsrechte Gebrauch macht oder wenn in Folge einer Verschlechterung des Grundstücks die Sicherheit der Rentenschuld gefährdet wird und der Eigenthümer auf Verlangen des Gläubigers die Gefährdung nicht beseitigt (§§ 1200 ff.). Von diesem letzteren Falle abgesehen, fehlt dem Gläubiger das Ablösungsrecht.

Von einer auf Zahlung einer Geldrente gerichteten Reallast (vgl. oben Ziffer 5) unterscheidet sich die Rentenschuld namentlich dadurch, daß für sie der Eigenthümer stets nur mit dem Grundstücke, nie persönlich haftet; auch giebt es bei der Reallast keinen Rentenschuldbrief und keine reichsgesetzlichen Vorschriften über die Ablösung (vgl. Art. 113 des Einf.-Ges.).

8. Zu diesen im BGB. geregelten Rechten an Grundstücken

---

[1]) Anders nach preußischem Grundbuchrecht. Grundbuchordnung vom 5. Mai 1872 § 122 a. E.

[2]) Weil die Rentenschuld eine Unterart der Grundschuld bildet, ist sie im Folgenden unter letzterer im Zweifel mit zu verstehen.

können in den einzelnen Bundesstaaten noch einige landesgesetzlich geordnete hinzukommen, da nach dem Einf.-Ges. Art. 59 ff. von dem BGB. z. B. unberührt bleiben: die landesgesetzlichen Vorschriften über Lehen, über das Bergrecht, über das Erbpachtrecht mit Einschluß des Büdnerrechts und des Häuslerrechts — die letzteren drei aber nur in denjenigen Staaten, in welchen solche Rechte bestehen —, ferner die landesgesetzlichen Vorschriften, welche die Belastung eines Grundstücks mit einem vererblichen und veräußerlichen Rechte zur Gewinnung eines den bergrechtlichen Vorschriften nicht unterliegenden Minerals gestatten und den Inhalt dieses Rechtes näher bestimmen u. s. w.

§. 4.

Die im § 3 unter Ziff. 1 bis 7 genannten Rechte behandelt das BGB. in den Abschnitten 3 bis 8 des dritten Buches; in dem die §§ 873 bis 902 umfassenden 2. Abschnitte schickt es ihnen unter der Ueberschrift „Allgemeine Vorschriften über Rechte an Grundstücken" gemeinsame Bestimmungen voraus, welche für alle im BGB. geregelten Rechte an Grundstücken gelten. Die Aufnahme dieser allgemeinen Vorschriften ist nach den Motiven (Bd. 3 S. 23) in der Absicht erfolgt, die leitenden Grundsätze des Immobiliarsachenrechts klar hervortreten zu lassen und Wiederholungen, die sonst nöthig wären, zu vermeiden. Aber nicht alle Principien des Grundbuchrechts sind in jenem Abschnitte zum Ausdruck gelangt, mehrere haben in anderen Theilen des BGB. und vor allem in der Reichsgrundbuchordnung vom 24. März 1897 ihre Regelung erhalten. Die Grundsätze, welche das formelle und das materielle Reichsgrundbuchrecht beherrschen, sind folgende:

1. Das Eintragungsprincip, d. i. der Grundsatz, daß die Rechte an Grundstücken der Eintragung in die öffentlichen Bücher bedürfen, daß diese zu ihrer Entstehung und die Löschung im Grundbuche zu ihrer Aufhebung erforderlich ist. Hiervon wird in den §§ 5 bis 9 die Rede sein.

2. Das materielle Konsensprincip, d. i. der Satz, daß der abstrakte Konsens der Betheiligten in Verbindung mit der Eintragung den Uebergang der dinglichen Rechte an Grundstücken vermittelt.[1]) Danach genügt zum Erwerb dieser Rechte nicht die bloße Eintragung, dieser ist keine sog. formale Rechtskraft beigelegt, kraft deren das dingliche

---

[1]) Motive 3 S. 136.

Recht mit der Eintragung entstehen würde, auch wenn die gesetzlichen Voraussetzungen für diese fehlen sollten, sondern es muß zu der Eintragung, noch der Konsens der Betheiligten hinzukommen. Andererseits wird aber kein gültiger obligatorischer Vertrag verlangt, sondern es genügt der abstrakte Konsens. Auch hierüber ist unten § 5 zu vergleichen.

3. Das Prioritätsprincip, d. i. der Grundsatz, daß über den Rang der eingetragenen Rechte die Reihenfolge und bei Rechten, die in verschiedenen Abtheilungen des Grundbuchblatts verzeichnet sind, das Datum der Eintragungen entscheidet. Vgl. hierüber unten § 10.

4. Das materielle Publicitätsprincip oder der Grundsatz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs. Kraft dieses Grundsatzes gilt der Inhalt des Grundbuchs zu Gunsten eines redlichen Dritten als richtig, wenn er auch mit der wirklichen Rechtslage in Widerspruch steht. Dieses Princip wird unten in den §§ 13 bis 15 näher besprochen werden.

5. Das formelle Publicitätsprincip, d. i. der Grundsatz, daß die Grundbücher allen Interessirten zur Einsicht offen stehen. Dieser Satz gehört dem formellen Grundbuchrecht an und ist daher in die Reichsgrundbuchordnung aufgenommen. § 11 gestattet jedem, der ein berechtigtes Interesse darlegt, die Einsicht des Grundbuchs, der darin zur Ergänzung einer Eintragung in Bezug genommenen Urkunden und der noch nicht erledigten Eintragungsanträge und gewährt ihm auch das Recht, einfache oder beglaubigte Abschriften zu fordern, soweit die Einsicht gestattet ist.[1]) Diese Rechte können durch Anordnung der Landesjustizverwaltung nach näherer Bestimmung der §§ 93 und 94 erweitert werden.

6. Die formelle Seite des Konsensprincips, d. i. der Satz, „daß die Bewilligung des leidenden Theiles zu einer Eintragung in das Grundbuch erforderlich und ausreichend ist“ (Motive Bd. 3 S. 158), daß der Grundbuchbeamte also nicht das Vorhandensein der materiellrechtlichen Voraussetzungen der Eintragung zu prüfen

---

[1]) Die preuß. Grundbuchordnung vom 5. Mai 1872 giebt das letztere Recht nur dem Eigenthümer, nicht anderen Privatpersonen; vgl. Achilles, die preuß. Gesetze über Grundeigenthum und Hypothekenrecht, 4. Aufl. (1894), S. 319, Anm. 3 zu §. 19.

braucht, sondern lediglich auf die einseitige Bewilligung des durch die Eintragung verlierenden Berechtigten diese vorzunehmen hat. Auch dieses Princip ist als formellrechtlich in der Grundbuchordnung ausgesprochen; § 19 sagt: „Eine Eintragung erfolgt, wenn derjenige sie bewilligt, dessen Recht von ihr betroffen wird." Von dieser Vorschrift macht die GBO. jedoch verschiedene Ausnahmen, indem sie theils (z. B. im § 20, vgl. unten § 5 S. 24) mehr verlangt, theils Eintragungen ohne Bewilligung des leidenden Theiles zuläßt (§§ 22 bis 25).

7. Das Legalitätsprincip. Nach diesem bestimmt das Gesetz genau die Voraussetzungen der Eintragungen und verpflichtet die Grundbuchbeamten, deren Vorhandensein in dem einzelnen Falle bei eigener Verantwortlichkeit zu prüfen, wenn auch nur in dem durch das formelle Konsensprincip beschränkten Umfange. Ihrer Prüfung unterliegt z. B. die Form der Eintragungsbewilligung und der sonstigen zu der Eintragung erforderlichen Erklärungen, welche nach § 29 der GBO. vor dem Grundbuchamte zu Protokoll gegeben oder durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden müssen, die Identität der die Eintragung bewilligenden Person mit derjenigen, deren Recht von dieser betroffen wird, deren Geschäftsfähigkeit, das Vorhandensein etwaiger aus dem Grundbuch hervorgehender oder amtlich bekannter Verfügungsbeschränkungen, die Eintragungsfähigkeit des einzutragenden Rechtes, die Vertretungsmacht eines Bevollmächtigten oder gesetzlichen Vertreters u. s. w. Zwar fehlt es in der Reichsgrundbuchordnung an einer dem § 46 der preußischen Grundbuchordnung vom 5. Mai 1872 entsprechenden Vorschrift, aber diese versteht sich von selbst; wie der preußische Grundbuchrichter nach § 46 Satz 1, so ist auch künftig der Grundbuchbeamte „verpflichtet, die Rechtsgültigkeit der vollzogenen Auflassung, Eintragungs- und Löschungsbewilligung nach Form und Inhalt zu prüfen".[1])

Die Haftpflicht der Grundbuchbeamten ist durch die allgemeine Vorschrift des § 839 der GBO. ausgesprochen, wonach jeder Beamte, der vorsätzlich oder fahrlässig die ihm einem Dritten gegenüber obliegende Amtspflicht verletzt, dem Dritten den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen hat, im Falle der Fahrlässigkeit aber nur dann, wenn der Verletzte nicht auf andere Weise Ersatz zu erlangen vermag, und

---

[1]) Vgl. über den Umfang der Prüfungspflicht Achilles a. a. O. S. 353 ff.

stets tritt die Ersatzpflicht nicht ein, wenn der Verletzte vorsätzlich oder fahrlässig unterlassen hat, den Schaden durch Gebrauch eines Rechtsmittels abzuwenden. Für die Haftpflicht der Grundbuchbeamten gilt nur insofern etwas Besonderes, als nach § 12 der GBO. die Verantwortlichkeit für die Amtspflichtverletzung eines Grundbuchbeamten den Betheiligten gegenüber nicht den Beamten, sondern den Staat oder die Körperschaft trifft, in deren Dienst jener steht; das Recht dieser, von dem Beamten Ersatz zu verlangen, ist unberührt geblieben. Diese Bestimmung enthält für fast ganz Deutschland eine Neuerung.

8. Das Specialitätsprincip, d. i. der Grundsatz, daß die Grundstücke und Rechte, welche von einer Eintragung betroffen werden, und ebenso der Inhalt der eingetragenen Rechte bestimmt bezeichnet werden müssen. Dieses Princip läßt sich in vielen Einzelbestimmungen des BGB. und der GBO. erkennen. So wird die Specialisirung der Grundstücke durch die Vorschrift gefördert, daß sie in den Grundbüchern nach einem amtlichen Verzeichnisse (z. B. den Grundsteuerbüchern) zu bezeichnen sind, in welchem die Grundstücke unter Nummern oder Buchstaben aufgeführt sind (GBO. § 2); dies gilt selbst für die bisher geführten Bücher, die durch landesherrliche Verordnung zu Grundbüchern erklärt werden (vgl. oben S. 10), in ihnen muß nöthigenfalls diese Bezeichnung der Grundstücke von Amtswegen bewirkt werden (das. § 89). Auch die bereits (S. 11) erwähnte Bestimmung, daß jedes Grundstück ein besonderes Grundbuchblatt und nur, wenn davon Verwirrung nicht zu besorgen ist, mehrere ein gemeinschaftliches Blatt erhalten sollen (das. §§ 3, 4), bezweckt, das belastete Grundstück deutlich erkennbar zu machen. Aus demselben Grunde ist bei Belastung eines Grundstückstheils dessen Abschreibung und Eintragung als selbständiges Grundstück vorgeschrieben, es sei denn, daß es sich um die Belastung mit einer Dienstbarkeit oder einer Reallast handelt und Verwirrung nicht zu besorgen ist (das. § 6). Wie diese Bestimmung die Belastung reeller Theile einschränkt, so wird durch das BGB. (§§. 1095, 1106, 1114) die Belastung ideeller Grundstückstheile nur im beschränkten Maße gestattet; mit einer Hypothek, einer Grund- oder Rentenschuld, einem Vorkaufsrechte oder einer Reallast kann ein Bruchtheil eines Grundstücks nur dann belastet werden, wenn er in dem Antheil eines Miteigenthümers besteht; ein Alleineigenthümer kann also an einem ideellen Theile nur einen Nießbrauch

bestellen. Ferner dient dem Specialitätsprincipe die Vorschrift des § 28 der GBO.: „In der Eintragungsbewilligung oder, wenn eine solche nicht erforderlich ist, in dem Eintragungsantrag ist das Grundstück übereinstimmend mit dem Grundbuch oder durch Hinweisung auf das Grundbuchblatt zu bezeichnen. Einzutragende Geldbeträge sind in Reichswährung anzugeben." Schließlich müssen auch die das Grundstück belastenden Rechte in dem Grundbuch bestimmt bezeichnet sein; davon wird unten im § 5 unter Ziff. II näher die Rede sein.

I. Erwerb, Endigung und Inhaltsänderung der Rechte an Grundstücken.

1. Erwerb derselben.

§ 5.

Das Eintragungsprincip[1]) ist in den jetzt in Deutschland geltenden Partikularrechten, und zwar nicht nur in den von dem Pfandbuchsystem beherrschten, sondern auch in den Grundbuchgesetzen, nur unvollkommen durchgeführt. So macht das preußische Gesetz über den Eigenthumserwerb vom 5. Mai 1872 nur den Eigenthumserwerb in den Fällen freiwilliger Veräußerung und die Entstehung der Hypothek und der Grundschuld von der Eintragung in das Grundbuch abhängig, für die anderen dinglichen Rechte bedarf es dieser nicht zur Entstehung, sondern nur zur Wirksamkeit gegen Dritte, und auch hiervon giebt es noch verschiedene Ausnahmen; der Erwerb und die Belastung eingetragener Rechte an fremder Sache ist nie an die Eintragung gebunden.[2]) Im Gegensatz hierzu führt das Bürgerliche Gesetzbuch das Eintragungsprincip im Wesentlichen völlig durch. § 873 Abs. 1 bestimmt nämlich: „Zur Uebertragung des Eigenthums an einem Grundstücke, zur Belastung eines Grundstücks mit einem Rechte sowie zur Uebertragung oder Belastung eines solchen Rechtes ist die Einigung des Berechtigten und des anderen Theiles über den Eintritt der Rechtsänderung und die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich, soweit nicht das Gesetz ein Anderes vorschreibt.“ Das Gesetz macht also grundsätzlich, aber nicht ausnahmslos, die Uebertragung des Eigenthums an einem Grundstücke und die Entstehung, Uebertragung und Belastung eines jeden beschränkten dinglichen Rechtes an einem solchen von der Eintragung in das Grundbuch abhängig.

Außerdem verlangt aber § 873 noch ein Zweites, „die Einigung des Berechtigten und des anderen Theiles über den Eintritt der

[1]) Vgl. oben S. 18.

[2]) Vgl. Achilles a. a. O. S. 3.

Rechtsänderung". Die Eintragung hat also nicht formale Rechtskraft, so daß sie allein das eingetragene Recht zur Entstehung bringen kann, sondern zu ihr muß als zweites gleichwerthiges Erforderniß das der „Einigung" hinzukommen. Nur wenn beide Voraussetzungen vorliegen, wird grundsätzlich das dingliche Recht erworben; es genügt weder die Eintragung ohne die Einigung, noch diese ohne jene. Ist also die Einigung von vornherein nichtig, z. B. wegen Geschäftsunfähigkeit eines der beiden Betheiligten, oder wird sie es später durch rechtswirksame Anfechtung, z. B. wegen Irrthums, arglistiger Täuschung oder Drohung, so ist auch das eingetragene dingliche Recht nicht rechtsgültig. Hiervon machte der erste Entwurf im § 832 für Scheingeschäfte eine Ausnahme; es sollte die auf Grund eines Scheingeschäfts erfolgte Eintragung wirksam sein, unbeschadet des Rechtes der Parteien, im Verhältnisse zu einander die Nichtigkeit des Scheingeschäfts geltend zu machen. Diese Ausnahme ist aber nicht Gesetz geworden; es besteht demnach das eingetragene dingliche Recht nicht zu Recht, wenn der der Eintragung zu Grunde liegende dingliche Vertrag nach § 117 wegen Simulation nichtig ist.

In welcher Reihenfolge die beiden Erfordernisse des § 873 beschafft werden, ist gleichgültig. Es ist nicht erforderlich, daß die Einigung der Eintragung vorausgeht. Jene bildet nicht etwa die Voraussetzung für diese, vielmehr kann die Eintragung nach dem in der Grundbuchordnung § 19 angenommenen formellen Konsensprincip erfolgen, wenn sie einseitig von demjenigen bewilligt ist, dessen Recht von ihr betroffen wird. Auch das BGB. erwähnt in den §§ 879 Abs. 2 und 892 Abs. 2 ausdrücklich die Möglichkeit, daß die zum Erwerbe des Rechtes nach § 873 erforderliche Einigung erst nach der Eintragung zu stande kommt. Geschieht dies, so entsteht natürlich das dingliche Recht oder die sonstige Rechtsänderung erst mit der Einigung. Nur „im Falle der Auflassung eines Grundstücks sowie im Falle der Bestellung oder Uebertragung eines Erbbaurechts darf die Eintragung nur erfolgen, wenn die erforderliche Einigung des Berechtigten und des anderen Theiles erklärt ist" (GBO. § 20). Was hier vom Erbbaurecht gesagt ist, findet nach § 84 der GBO. auf die landesgesetzlich geregelten Rechte, welche ein besonderes Blatt im Grundbuch erhalten können,[1]) nämlich das Erbpacht-, Büdner- und Häuslerrecht, und die vererblichen und veräußerlichen Rechte zur

---

[1]) Vgl. oben S. 12.

Gewinnung eines den bergrechtlichen Vorschriften nicht unterliegenden Minerals entsprechende Anwendung.

Zu den beiden Erfordernissen der Einigung und der Eintragung ist im Einzelnen noch Folgendes zu bemerken.

I. Die Einigung.

1. Im ersten Entwurf wurde die Einigung als Vertrag bezeichnet, während das Bürgerliche Gesetzbuch diesen Ausdruck vermeidet. Die Aenderung beruht auf einem Beschlusse der Kommission für die zweite Lesung des Entwurfs und ist damit begründet,[1]) daß es zweifelhaft sei, ob überhaupt ein „dinglicher Vertrag" anerkannt werden dürfe, daß der Ausdruck „Vertrag" in den hier fraglichen Fällen dem Sprachgebrauch und den Anschauungen des Volkes nicht entspreche und eine juristische Konstruktion enthalte, die man der Wissenschaft und Praxis überlassen könne. Trotzdem wird man „die Einigung des Berechtigten und des anderen Theiles über den Eintritt der Rechtsänderung" als einen Vertrag auffassen müssen, und zwar weil sie bezweckt, ein Recht an einer Sache zu begründen, zu belasten oder zu übertragen, als einen dinglichen Vertrag; denn sie erfordert die auf eine Rechtsänderung gerichtete übereinstimmende Willenserklärung zweier Parteien, und es liegt kein Grund vor, den Begriff des Vertrages auf das Gebiet des Rechtes der Schuldverhältnisse zu beschränken und einen dinglichen Vertrag zu verwerfen. Auch das Bürgerliche Gesetzbuch bringt ja im allgemeinen Theil (§§ 145—157) und nicht etwa im zweiten Buche Vorschriften über den Vertrag. Diese allgemeinen Bestimmungen gelten daher auch für die Einigung, soweit nicht besondere Vorschriften, z. B. § 873 Abs. 2 (unten Ziff. 4), entgegenstehen.

2. Der I. Entwurf enthielt im § 829 Abs. 1 die Vorschrift: „Zur Wirksamkeit des im § 828" (= BGB. § 873) „bezeichneten Vertrages ist die Angabe des Rechtsgrundes nicht erforderlich. Die Wirksamkeit des Vertrages wird dadurch nicht ausgeschlossen, daß die Vertragschließenden verschiedene Rechtsgründe vorausgesetzt haben, oder daß der von ihnen vorausgesetzte Rechtsgrund nicht vorhanden oder ungültig war." Dadurch sollte die abstrakte Natur des dinglichen Vertrages und die Annahme des materiellen Konsensprincips außer Zweifel gestellt werden. Auch diese Bestimmung ist in der

---

[1]) Protokoll 183 (S. 3391—3398).

zweiten Lesung gestrichen, weil sie selbstverständlich sei. Das Gesetz verlangt nur die „Einigung des Berechtigten und des anderen Theiles über den Eintritt der Rechtsänderung", nicht über den Rechtsgrund dieser Aenderung. Sind also die Parteien darüber einig, daß das Grundeigenthum von dem Einen auf den Anderen übergehen, daß an dem Grundstücke des Einen dem Anderen ein Erbbaurecht, eine Dienstbarkeit, ein Vorkaufsrecht, eine Reallast oder eine Grundschuld bestellt werden, daß eine Hypothek oder ein sonstiges übertragbares dingliches Recht des Einen von dem Anderen erworben oder zu dessen Gunsten mit einem Nießbrauch belastet werden soll, so liegt die erforderliche Einigung vor, auch wenn das vorausgesetzte obligatorische Rechtsgeschäft nicht rechtsgültig, wenn z. B. der nach der Meinung beider oder des einen Theiles der Auflassung oder Eintragungsbewilligung zu Grunde liegende Kaufvertrag nichtig ist oder durch Anfechtung nichtig wird, oder wenn die Auszahlung des Darlehns, für welches die Grundschuld das Entgelt bilden sollte, nicht erfolgt; der auf Grund der Einigung eingetragene Erwerber erwirbt trotz dieser Mängel das für ihn eingetragene Recht und haftet nur persönlich wegen ungerechtfertigter Bereicherung. Anders ist es natürlich, wenn derselbe Umstand, der das zu Grunde liegende obligatorische Rechtsgeschäft unwirksam macht, auch den dinglichen Vertrag betrifft, wenn z. B. sowohl dieser wie jener widerrechtlich durch Drohung erzwungen sind; alsdann würde die Anfechtung[1]) auch die Rechtsänderung vernichten. In diesen Fragen gilt dasselbe, wie nach dem preußischen Grundbuchrecht bei der Auflassung und nach dem gemeinen Rechte, wenigstens nach der herrschenden Meinung, beim Eigenthumserwerb durch Tradition.[2]) Da das obligatorische Rechtsgeschäft für den Erwerb des dinglichen Rechtes bedeutungslos ist, braucht es den Grundbuchbeamten auch nicht klargelegt zu werden.[3]) Hiervon gestattet § 98 der GBO. eine Ausnahme: „Durch Landesgesetz kann bestimmt werden, daß das Grundbuchamt die Erklärung der Auflassung nur entgegennehmen soll, wenn die nach § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuchs erforderliche Urkunde vorgelegt wird." Diese Vorschrift hat aber nur formelle Bedeutung und ist ohne Einfluß auf die Rechtsänderung; wenn der Grundbuchbeamte eines Bundesstaats, der von diesem Vorbehalt Gebrauch macht, die Auflassung trotzdem entgegennimmt, ohne

---

[1]) BGB. § 123.

[2]) Windscheid, Pand. Bd. 1 § 172 Anm. 16a.

[3]) Vgl. GBO. § 9 Abs. 2.

daß ihm die Urkunde vorgelegt wird, und den Erwerber auf Grund derselben einträgt, wird dieser Eigenthümer.

Dagegen macht das Bürgerliche Gesetzbuch eine Ausnahme von dem materiellen Konsensprincip für die Hypothek und für das Pfandrecht an einem eingetragenen beschränkten dinglichen Rechte wegen deren accessorischer Natur. Wenn die Forderung, für welche die Hypothek bestellt ist, nicht zur Entstehung gelangt, so erwirbt nicht der eingetragene Gläubiger, sondern der Eigenthümer das dingliche Hypothekenrecht, und wenn ein beschränktes dingliches Recht, z. B. eine Hypothekenforderung oder eine Grundschuld, mit einem Pfandrecht belastet wird, so entsteht dieses nur dann, wenn die Forderung besteht, zu deren Sicherung es dienen soll.[1])

3. Wer die Kontrahenten des dinglichen Vertrages sein müssen, ergiebt sich von selbst. Bei der Eigenthumsübertragung und bei jeder Belastung des Grundstücks muß der Vertrag von dem Eigenthümer und dem Erwerber, bei der Uebertragung oder Belastung eines beschränkten dinglichen Rechtes an einem Grundstücke von demjenigen, dem dieses Recht zusteht, und dem Erwerber abgeschlossen werden. Zu betonen ist nur, daß der Eigenthümer oder sonstige Berechtigte, der sein Recht überträgt oder belastet, als solcher zur Zeit der Einigung nicht in das Grundbuch eingetragen zu sein braucht. Während z. B. das preußische Gesetz über den Eigenthumserwerb vom 5. Mai 1872[2]) nur dem eingetragenen Eigenthümer — von mehreren Miterben abgesehen — das Recht zur Auflassung und nur dem eingetragenen oder seine Eintragung gleichzeitig erlangenden Eigenthümer das Recht zur Belastung des Grundstücks zugesteht und deshalb, wenigstens nach der herrschenden Meinung,[3]) eine vorher erklärte Eintragungsbewilligung wiederholt werden muß, hat das Bürgerliche Gesetzbuch diesen die Betheiligten stark belästigenden Formalismus nicht aufgenommen, vielmehr gilt auch für das Immobiliarsachenrecht der § 185: „Eine Verfügung, die ein Nichtberechtigter über einen Gegenstand trifft, ist wirksam, wenn sie mit Einwilligung des Berechtigten erfolgt. Die Verfügung wird wirksam, wenn der Berechtigte sie genehmigt oder wenn der Verfügende den Gegenstand erwirbt oder wenn er von dem Berechtigten beerbt wird und dieser für die Nachlaßverbindlichkeiten

[1]) BGB. § 1163 (oben S. 15) und §§ 1204, 1250, 1252, 1273.

[2]) §§ 5, 13, 19.

[3]) Vgl. Achilles a. a. O. S. 47 ff. und die Entsch. des Kammergerichts im Jahrbuch von Johow Bd. 14 S. 125 und im preuß. JMBl. 1895 S. 139.

unbeschränkt haftet. In den beiden letzteren Fällen wird, wenn über den Gegenstand mehrere mit einander nicht in Einklang stehende Verfügungen getroffen worden sind, nur die frühere Verfügung wirksam." Freilich schreibt § 40 der Grundbuchordnung vor, daß eine Eintragung nur erfolgen soll, wenn derjenige, dessen Recht durch sie betroffen wird, als der Berechtigte eingetragen ist.[1]) Aber damit ist nur gesagt, daß der Berechtigte eingetragen sein muß zu der Zeit, wo die Eintragung des von ihm bestellten Rechtes erfolgen soll, nicht schon in dem Augenblick des dinglichen Vertrages oder der Eintragungsbewilligung. Nach dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs wird also z. B. eine Hypothek, die der Käufer eines Grundstücks in dem Kaufvertrage vor der Auflassung bestellt hat, nach seiner Eintragung als Eigenthümer auf Grund des Kaufvertrages eingetragen werden können, während jetzt für den Bereich des preußischen Grundbuchrechts die Rechtsprechung des Kammergerichts eine Wiederholung der Eintragungsbewilligung nach der Auflassung fordert. Ja, selbst wenn eine Rechtsänderung vor der Eintragung desjenigen, der die Eintragung bewilligt hat, gebucht sein sollte, ist dies zwar als Verstoß gegen § 40 der GBO. ordnungswidrig, hat aber nicht die Nichtigkeit der Rechtsänderung zur Folge; war jener an dem Grundstück berechtigt, ohne eingetragen zu sein, z. B. als Erbe des eingetragenen Eigenthümers, so ist das von ihm bestellte Recht von vornherein gültig; erlangte er dagegen erst mit seiner späteren Eintragung ein dingliches Recht, so wird mit dieser das versehentlich zu früh eingetragene Recht, dessen Eintragung er bewilligt hat, nach § 185 des BGB. wirksam.

4. Eine Form schreibt das Bürgerliche Gesetzbuch für den dinglichen Vertrag nicht vor, ausgenommen für die Auflassung und die Bestellung oder Uebertragung eines Erbbaurechts; diese müssen bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Theile vor dem Grundbuchamte erklärt werden (§§ 925, 1015, 1017). Auf die Uebertragung der oben S. 12 erwähnten landesgesetzlich geregelten Gerechtigkeiten, die, wie das Erbbaurecht, ein Grundbuchblatt erhalten können, z. B. das Erbpachtrecht und das vererbliche und veräußerliche Recht zur Gewinnung eines den bergrechtlichen Vorschriften nicht unterliegenden Minerals, findet diese Bestimmung gleichfalls Anwendung (Einf.-Ges. Art 63 und 68). Die Beobachtung dieser Form ist wesentlich, ein Verstoß

[1]) Ueber die für Brief-Hypotheken-Gläubiger und Brief-Grundschuld-Gläubiger und für den Erben (auch den Alleinerben) des eingetragenen Berechtigten geltenden Ausnahmen von dieser Regel vgl. GBO. § 40 Abs. 2 und § 41.

dagegen macht den Rechtserwerb nichtig. Nach Art. 143 des Einf.-Ges. bleiben aber die landesgesetzlichen Vorschriften unberührt, welche die Auflassung oder sonstige Einigung auch vor Gericht, vor einem Notar, vor einer anderen Behörde oder vor einem anderen Beamten zulassen, oder welche von der gleichzeitigen Anwesenheit beider Theile bei der Auflassung eines Grundstücks entbinden, wenn das Grundstück durch ein Gericht oder einen Notar versteigert worden ist und die Auflassung noch in dem Versteigerungstermine stattfindet.

Von diesen Fällen abgesehen, würde auch eine gänzlich formlose Einigung in Verbindung mit der Eintragung das dingliche Recht zur Entstehung bringen oder übertragen. Bindend, d. h. unwiderruflich ist jedoch die Einigung vor der Eintragung nach § 873 Abs. 2 nur dann, „wenn die Erklärungen gerichtlich oder notariell beurkundet oder vor dem Grundbuchamt abgegeben oder bei diesem eingereicht sind oder wenn der Berechtigte dem anderen Theile eine den Vorschriften der Grundbuchordnung entsprechende Eintragungsbewilligung ausgehändigt hat“. Nach den Motiven (Bd. 3 S. 175) und den Protokollen der 2. Lesung (184, S. 3404 fg.) ist diese Vorschrift aufgenommen, um übereilte und leichtfertige Verfügungen über die Rechte am Grund und Boden zu vermeiden, um die Zweifel zu beseitigen, ob der dingliche Vertrag sofort mit seinem Abschlusse oder erst mit der Eintragung der Rechtsänderung unwiderruflich würde, sowie schließlich in der Erwägung, daß es in vielen Fällen zweifelhaft sein könnte, ob die Parteien beim Abschluß des formlosen obligatorischen Vertrages, der natürlich vielfach zugleich den dinglichen enthalten werde, den letzteren auch wirklich ernstlich beabsichtigt hätten. Aus diesen Gründen soll jeder Betheiligte seine Erklärung widerrufen können, so lange nicht die Eintragung erfolgt ist oder eine der anderen Voraussetzungen des § 873 Abs. 2 vorliegt. Nach der Eintragung ist die Einigung stets bindend; geht also jene dieser voraus, so ist auch die formlose Einigung von vornherein unwiderruflich; erfolgt die Eintragung nach der Einigung in Gemäßheit des formellen Konsensprincips[1]) lediglich auf Grund der einseitigen Bewilligung desjenigen, dessen Recht von ihr betroffen wird, so wird mit der Eintragung nicht nur dieser, sondern auch der andere Theil gebunden, auch wenn er seine Erklärung nur völlig formlos abgegeben hatte.[2])

---

[1]) Vgl. oben S. 19.

[2]) Motive Bd. 3 S. 176.

Bis zur Eintragung kann dagegen jeder Betheiligte von der Einigung zurücktreten, es sei denn, daß die Erklärungen beider Parteien, d. h. der dingliche Vertrag gerichtlich oder notariell beurkundet oder vor dem Grundbuchamt abgegeben oder diesem eingereicht ist, oder der Berechtigte eine den Vorschriften der Grundbuchordnung entsprechende Eintragungsbewilligung dem anderen Theile ausgehändigt hat. Der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung steht eine Beurkundung durch eine andere Behörde oder einen anderen Beamten gleich, wenn diese durch Gesetz desjenigen Bundesstaats, in dessen Gebiet das betreffende Grundstück liegt, hierzu für zuständig erklärt sind, während andererseits auch nur den Gerichten oder nur den Notaren landesgesetzlich diese Zuständigkeit beigelegt werden kann (Einf.-Ges. Art. 141, 142). Werden die Erklärungen vor dem Grundbuchamt abgegeben, so muß über sie ein Protokoll aufgenommen werden (vgl. GBO. § 29), widrigenfalls die Gebundenheit nicht eintritt, denn das Gesetz erklärt die Parteien mit der Abgabe der Erklärungen vor dem Grundbuchamt deshalb für gebunden, weil sie damit ihrerseits Alles gethan haben, was das Gesetz von ihnen verlangt, um die Rechtsänderung zur Vollendung zu bringen,[1]) und das ist nach § 29 der GBO. nicht geschehen, wenn sie nicht ihre Erklärungen zu Protokoll gegeben haben. Aus demselben Grunde kann auch die Einreichung des dinglichen Vertrages bei dem Grundbuchamt nur dann seine Unwiderruflichkeit zur Folge haben, wenn daraufhin die Eintragung erfolgen kann; vor allem bedarf es daher einer öffentlichen oder öffentlich beglaubigten Urkunde nach § 19 der GBO., die Einlieferung des formlosen Vertrages genügt nicht. Schließlich sind beide Parteien auch dann gebunden, wenn nicht die beiderseitigen Erklärungen, sondern nur die Eintragungsbewilligung des Berechtigten, der sein Recht überträgt oder belastet, in der von der Grundbuchordnung vorgeschriebenen Form ausgestellt, von jenem dem anderen Theile übergeben und von diesem angenommen ist. Obwohl die Parteien hiermit noch nicht Alles gethan haben, was sie zur Bewirkung der Rechtsänderung vornehmen müssen, haben sie doch, nämlich der Berechtigte durch die Ausstellung und Aushändigung der gehörigen Eintragungsbewilligung und der andere Theil durch deren Annahme, die Ernstlichkeit ihres Willens ebenso genügend kundgethan wie durch die gerichtliche oder notarielle Beurkundung des Vertrages. Ja, nach den allgemeinen

---

[1]) Motive Bd. 3 S. 175

Vorschriften über Willenserklärungen und Verträge (§§ 128, 130, 145 ff.) ist der Berechtigte an seine in der Form der Eintragungsbewilligung abgegebene oder gerichtlich oder notariell beurkundete Erklärung auch schon vor der Annahme durch den anderen Theil von dem Zeitpunkte an, wo sie diesem zugeht, gebunden, vorausgesetzt, daß ein Vertragsantrag darin zu befinden ist und die Annahme rechtzeitig erfolgt.

Mit der hier besprochenen Form des dinglichen Vertrages ist die des zu Grunde liegenden obligatorischen Geschäfts nicht zu verwechseln. Hierüber entscheiden die Bestimmungen des zweiten Buches des Bürgerlichen Gesetzbuchs und einige Einzelvorschriften aus anderen Theilen desselben (vgl. z. B. § 2371 über die Form des Erbschaftskaufs). Hervorzuheben ist § 313: „Ein Vertrag, durch den sich der eine Theil verpflichtet, das Eigenthum an einem Grundstücke zu übertragen, bedarf der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung. Ein ohne Beobachtung dieser Form geschlossener Vertrag wird seinem ganzen Inhalte nach gültig, wenn die Auflassung und die Eintragung in das Grundbuch erfolgen." Danach bedarf z. B. ein Kaufvertrag über ein Grundstück der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung; ist aber das Grundstück dem Käufer aufgelassen und als dessen Eigenthum in das Grundbuch eingetragen, so wird der formlose Kaufvertrag gültig, und zwar „seinem ganzen Inhalte nach"; durch letzteren Zusatz wird namentlich der Streit abgeschnitten, der sich an die entsprechende Vorschrift des § 10 des preuß. Gesetzes über den Eigenthumserwerb vom 5. Mai 1872 geknüpft hatte,[1]) ob durch die Auflassung und Eintragung auch die Nebenabreden Gültigkeit erlangen, welche neben dem gerichtlichen oder notariellen Kaufvertrage formlos vereinbart und daher nichtig[2]) sind; nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch ist diese Frage zu bejahen.[3])

5. Ueber den Inhalt des dinglichen Vertrages enthielt der erste Entwurf im Abs. 2 des § 828 die Bestimmung: „Der Vertrag erfordert die Erklärung des Berechtigten, daß er die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch bewillige, und die Annahme der Bewilligung von Seiten des anderen Theiles." Das BGB. § 873 verlangt nur die Einigung „über den Eintritt der

---

[1]) Vgl. Achilles a. a. O. S. 77 fg.

[2]) Planck, Kommentar z. BGB., Bd. 1 S. 176 Anm. 4 zu § 125.

[3]) Motive Bd. 2 S. 191, Planck a. a. O. Bd. 2 S. 85. Ebenso schon für das preuß. Recht das RG., Entsch. Bd. 2 S. 293.

Rechtsänderung"; nur darüber, daß diese eintreten soll, daß das Eigenthum oder sonstige dingliche Recht auf den Erwerber übergehen oder ein beschränktes dingliches Recht für ihn neu entstehen soll, brauchen die Parteien ihr Einverständniß zu erklären; daß sie die obigen Worte des ersten Entwurfs gebrauchen, ist nicht nothwendig. Andererseits genügt nicht das Eingehen eines obligatorischen Vertrages auf Verschaffung eines dinglichen Rechtes. Deshalb wird es zuweilen zweifelhaft sein, ob ein Vertrag, der keine Eintragungsbewilligung enthält, lediglich als obligatorisches Rechtsgeschäft oder zugleich als Einigung über den Eintritt der Rechtsänderung aufzufassen ist.

6. Jede der beiden zur „Einigung" erforderlichen Erklärungen der Kontrahenten, sowohl die Eintragungsbewilligung des Berechtigten wie die Annahmeerklärung des anderen Theiles, wird nach der CPO. § 779 durch ein rechtskräftiges Urtheil ersetzt. Der erste Entwurf sprach dies im § 833 ausdrücklich aus, in der zweiten Lesung wurde die Vorschrift als selbstverständlich gestrichen. Ist das Urtheil noch nicht rechtskräftig, aber für vorläufig vollstreckbar erklärt, so soll nach dem dem Reichstage vorliegenden Entwurf einer Novelle zur CPO. § 779a die Eintragung einer Vormerkung als bewilligt gelten.

7. Als wichtigste Wirkung des abstrakten dinglichen Vertrages ist hervorzuheben, daß er Rechte an Grundstücken begründet, belastet oder überträgt. Aber diese Rechtsänderung wird nicht durch ihn allein erzielt, die Eintragung in das Grundbuch muß hinzukommen. Ist letztere noch nicht erfolgt, so hat der Berechtigte, auch wenn der dingliche Vertrag für ihn bindend geworden ist, noch nicht die Befugniß verloren, über sein Grundstück oder Recht Verfügungen zu treffen, welche mit dem Vertrage in Widerspruch stehen. Wenn z. B. der Eigenthümer eines Grundstücks einem Anderen in einem gerichtlichen oder notariellen Vertrage ein Vorkaufsrecht eingeräumt und hierauf vor dessen Eintragung das Grundstück einem Dritten aufgelassen hat, so versagt diesem gegenüber das Vorkaufsrecht, weil es erst mit der Eintragung entsteht; oder wenn der Gläubiger einer Buchhypothek diese in einer gerichtlichen oder notariellen Urkunde abgetreten, alsdann aber vor der Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch sie einem Dritten vor dem Grundbuchamte übertragen und dessen Eintragung erzielt hat, so ist der Letztere und nicht der erste Cessionar der Gläubiger, da zur Abtretung einer Buchhypothek nach der

Regel des § 873 die Eintragung in das Grundbuch erforderlich ist.[1]) Dabei ist jedoch vorausgesetzt, daß nicht vor jener Auflassung der Antrag auf Eintragung des Vorkaufsrechts oder vor dieser zweiten Abtretung der Antrag auf Eintragung der ersten beim Grundbuchamt eingegangen ist; anderenfalls wäre nach § 17 der Reichsgrundbuchordnung der zuerst eingegangene Antrag vorab zu erledigen und alsdann in dem ersten Falle das Vorkaufsrecht auch gegen den Erwerber wirksam und in dem zweiten die spätere Abtretung wirkungslos. Wenn also auch die Rechtsänderung erst mit der Eintragung eintritt, so ist doch der Zeitpunkt der Stellung des Eintragungsantrages insofern von maßgebender Bedeutung, als alle später beantragten Eintragungen demjenigen Rechte, dessen Eintragung früher beantragt ist, weichen müssen, — vorausgesetzt, daß ordnungsmäßig, der Vorschrift des § 17 der GBO. entsprechend, verfahren wird. Geschieht letzteres nicht, wird vielmehr der später gestellte Antrag vor dem früheren erledigt, so kann der dadurch Verletzte nicht lediglich auf Grund des Verstoßes gegen den § 17 die Berichtigung des Grundbuchs fordern; da zum Rechtserwerb die Eintragung erforderlich ist, erwirbt man nicht schon mit dem Eingange des Eintragungsantrages ein dem Präsentatum entsprechendes Realrecht. Der Verletzte kann also gegen den ihm Vorgezogenen nur auf Grund eines besonderen obligatorischen Rechtsverhältnisses vorgehen. Selbst im Wege der Beschwerde kann er die Verletzung jener Verfahrensvorschrift nicht immer rügen, denn § 71 der GBO. erklärt die Beschwerde gegen eine Eintragung für unzulässig; sie hilft daher dem Verletzten nur, wenn auf Grund der zu Unrecht erfolgten früheren Erledigung des später gestellten Antrags sein Gesuch um Eintragung verworfen ist, weil diese nach dem jetzigen Inhalt des Grundbuchs nicht zulässig ist.

Eine weitere Wirkung legt der § 892 Abs. 2 der Einigung in Verbindung mit dem Eintragungsantrage bei; danach kann die Unrichtigkeit des Grundbuchs, die der Erwerber erst nach dem Eintragungsantrage erfährt, ihm nicht entgegengehalten werden, wenn die Einigung vorausgegangen ist (vgl. hierüber unten § 15).

Vor allem aber enthält § 878 eine wichtige Vorschrift über die Wirkung der Einigung und des Eintragungsantrages. Da, wie gesagt, die Rechtsänderung sich erst mit der Eintragung vollzieht, sofern die Einigung vorausgegangen ist, so müßte grundsätzlich jede

---

[1]) BGB. § 1154 Abs. 3.

Veränderung in der Rechtsstellung der Betheiligten, welche in der Zeit zwischen der Einigung und der Eintragung eintritt, die mit ihr nicht vereinbare Rechtsänderung vereiteln. Dies wird durch § 878 eingeschränkt: „Eine von dem Berechtigten in Gemäßheit der §§ 873, 875, 877 abgegebene Erklärung wird nicht dadurch unwirksam, daß der Berechtigte in der Verfügung beschränkt wird, nachdem die Erklärung für ihn bindend geworden und der Antrag auf Eintragung bei dem Grundbuchamte gestellt worden ist.“ Danach würde z. B. ein gesetzliches oder richterliches Veräußerungsverbot,[1]) durch welches dem Eigenthümer die Belastung seines Grundstücks untersagt ist, der Eintragung und Wirksamkeit einer von ihm bestellten Hypothek nicht entgegenstehen, wenn vor dem Verbot der dingliche Vertrag über die Bestellung der Hypothek vor dem Grundbuchamte geschlossen oder diesem in gehöriger Form mit dem Eintragungsantrage eingereicht ist. § 878 ist vor allem für den Konkurs von Bedeutung. Da durch die Konkurseröffnung das Vermögen des Gemeinschuldners, welches ihm zur Zeit der Eröffnung gehört, für die Konkursgläubiger beschlagnahmt wird, würden Rechte, die für ihn zu dieser Zeit eingetragen sind, an sich zur Konkursmasse gehören, auch wenn bereits vorher die Umschreibung auf einen Erwerber vom Gemeinschuldner bewilligt wäre. Nach § 878 gehören sie aber nicht mehr dazu, wenn bereits vor der Konkurseröffnung die Erklärung für den Gemeinschuldner bindend geworden und die Eintragung beantragt ist. Ferner bestimmt § 12 der Konkursordnung vom 10. Februar 1877, daß Pfand- und Hypothekenrechte an Gegenständen der Konkursmasse nach der Eröffnung des Konkursverfahrens nicht mit verbindlicher Kraft gegen die Konkursgläubiger erworben oder eingetragen werden können. Auf Grund dieser Bestimmung hat das Reichsgericht (Entsch. Bd. 28 S. 283) unter der Herrschaft des preußischen Grundbuchrechts einer Hypothek die verbindliche Kraft gegenüber den Konkursgläubigern abgesprochen, deren Eintragung zwar vor der Konkurseröffnung bereits beantragt, aber erst nach dieser erfolgt war. Durch § 878 wird dies geändert, wie nach der Denkschrift zum Entwurfe des BGB. im § 12 der Konkursordnung besonders zum Ausdruck gebracht werden soll.

Der erste Entwurf enthielt im § 828 Abs. 4 noch die besondere Bestimmung, daß es auf die Wirksamkeit des dinglichen Vertrages

---

[1]) BGB. §§ 135, 136.

ohne Einfluß sei, wenn einer der Vertragschließenden stirbt oder geschäftsunfähig wird, bevor der Vertrag bindend geworden ist. Damit sollte dem Mißverständnisse vorgebeugt werden, als ob der Vertrag erst mit der Bindung wirksam werde und folglich, wenn vorher einer der Kontrahenten sterbe oder die Geschäftsfähigkeit verliere, als nicht geschlossen anzusehen sei.[1]) Diese Bestimmung fehlt zwar im Bürgerlichen Gesetzbuch, sie gilt aber trotzdem auf Grund der allgemeinen Vorschrift des § 130, daß es auf die Wirksamkeit einer einem Anderen oder einer Behörde gegenüber abzugebenden Willenserklärung ohne Einfluß ist, wenn der Erklärende nach der Abgabe stirbt oder geschäftsunfähig wird. Der Erbe des Verstorbenen oder der gesetzliche Vertreter des Geschäftsunfähigen muß also die Erklärung widerrufen, bevor sie bindend wird, wenn er ihre Wirksamkeit beseitigen will, und der Eintritt des Todes oder der Geschäftsunfähigkeit einer bereits gebundenen Person ist überhaupt wirkungslos. Nur ausnahmsweise könnte nach § 153 des BGB. das Zustandekommen des dinglichen Vertrages durch den Tod oder die Geschäftsunfähigkeit des Antragenden vor der Annahme gehindert werden, wenn aus besonderen Gründen der Antrag nicht als auch für diesen Fall gestellt anzusehen ist.

Schließlich fragt es sich, ob dem abstrakten dinglichen Vertrage, nachdem er bindend geworden ist, nicht auch die Wirkung der Klagbarkeit zuzusprechen ist, ob also der Berechtigte von dem anderen Theile lediglich auf Grund jenes Vertrages auf Ausstellung oder Aushändigung einer gehörigen Eintragungsbewilligung verklagt werden kann, oder ob die Klage auf das zu Grunde liegende kausale Rechtsgeschäft gestützt werden muß. Die Frage wird freilich nicht häufig praktisch werden. Wenn der dingliche Vertrag vor dem Grundbuchamte abgeschlossen oder diesem eingereicht ist, haben die Parteien bereits Alles gethan, was ihnen obliegt, um die Rechtsänderung herbeizuführen, und wenn der Berechtigte dem anderen Theile eine gehörige Eintragungsbewilligung ausgehändigt hat, kann Letzterer ohne die Mitwirkung des Ersteren die Eintragung erwirken. In diesen Fällen bietet sich also für eine Klage aus dem dinglichen Vertrage, nachdem dieser bindend geworden ist, keine Möglichkeit. Es bleibt daher nur der Fall übrig, daß die Einigung gerichtlich oder notariell beurkundet ist. Hier könnte es vorkommen, daß der Berechtigte den

---

[1]) Vgl. Motive Bd. 3 S. 176.

gerichtlichen oder notariellen Vertrag in Händen hat und dessen Einreichung bei dem Grundbuchamte zum Zwecke der Eintragung unterläßt,[1]) oder daß der Vertrag keine den Vorschriften der Grundbuchordnung entsprechende Eintragungsbewilligung enthält, z. B. das Grundstück, welches belastet werden soll, wohl so genau bezeichnet, daß an seiner Identität kein Zweifel ist, aber nicht in Uebereinstimmung mit dem Grundbuche oder durch Hinweisung auf das Grundbuchblatt, wie § 28 der GBO. vorschreibt, so daß das Grundbuchamt daraufhin die Eintragung ablehnt, und der Berechtigte nun die Ausstellung einer gehörigen Eintragungsbewilligung verweigert. In diesen Fällen halte ich eine Klage gegen den Berechtigten lediglich auf Grund des abstrakten dinglichen Vertrages für zulässig, da dieser sonst, trotzdem er bereits bindend geworden ist, jeglicher Wirksamkeit entbehren würde. Natürlich bleibt es aber dem Beklagten unbenommen, aus dem zu Grunde liegenden kausalen Rechtsverhältnisse Einwendungen zu entnehmen.

II. Die Eintragung.

1. Ueber den Inhalt der Eintragung enthält § 873 nur die Vorschrift, daß die „Rechtsänderung" in das Grundbuch einzutragen ist. Es ist also grundsätzlich Alles in dieses aufzunehmen, was erkennbar macht, inwieweit durch die neue Eintragung in den Rechtsverhältnissen des Grundstücks eine Aenderung eintritt. Nach dieser Regel würde, wenn die Rechtsänderung in der Bestellung eines beschränkten dinglichen Rechtes besteht, dessen genauer Inhalt im Grundbuche zu verzeichnen sein. Das ist jedoch nach § 874 nicht erforderlich: „Bei der Eintragung eines Rechtes, mit dem ein Grundstück belastet wird, kann zur näheren Bezeichnung des Inhalts des Rechtes auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden, soweit nicht das Gesetz ein Anderes vorschreibt." Die Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung in dem Eintragungsvermerk ersetzt demnach die Eintragung des näheren Inhalts des Rechtes im Grundbuch, sofern nicht eine gesetzliche Einzelvorschrift die Eintragung selbst fordert. Eine ähnliche Vorschrift enthält § 885 Abs. 2 für die Eintragung einer Vormerkung, indem hier „zur näheren Bezeichnung des zu sichernden Anspruchs" die Bezugnahme auf die einstweilige Verfügung, durch welche die Eintragung der Vormerkung angeordnet ist, oder auf die Eintragungsbewilligung gestattet wird. Durch diese

[1]) Vgl. auch BGB. § 952.

Bestimmungen wird eine Streitfrage des preußischen Grundbuchrechts erledigt; § 76 der preußischen Grundbuchordnung gestattet bei Altentheilen eine Verweisung auf die zu den Grundakten in beglaubigter Form einzureichende Festsetzung des Altentheils als Ersatz für die Eintragung der einzelnen Leistungen; für die übrigen Rechte ist keine besondere Bestimmung gegeben und daher zweifelhaft, ob eine analoge Anwendung des § 76 zulässig ist.[1]) Nach Reichsrecht kann dagegen nicht nur bei den Altentheilen, sondern grundsätzlich bei jedem Rechte auf die Eintragungsbewilligung zur näheren Bezeichnung des Inhalts des Rechtes Bezug genommen werden; aber auch dieses enthält eine Besonderheit für jene Rechte, indem es bei ihnen die Bezugnahme nicht nur zur näheren Bezeichnung des Inhalts des Rechtes, sondern auch zur Bezeichnung der einzelnen Rechte zuläßt. Dies bestimmt § 50 der GBO.: „Werden Dienstbarkeiten und Reallasten als Leibgedinge, Leibzucht, Altentheil oder Auszug eingetragen, so bedarf es nicht der Bezeichnung der einzelnen Rechte, wenn auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen wird." (Vgl. auch den Vorbehalt für die Landesgesetzgebung in Art. 96 des Einf.-Ges. z. BGB.)

2. Die Reichsgrundbuchordnung bestimmt im § 45: „Jede Eintragung soll den Tag, an welchem sie erfolgt ist, angeben und mit der Unterschrift des Grundbuchbeamten versehen werden." Aus der Aufnahme dieser Vorschrift in die Grundbuchordnung und aus ihrem Wortlaut erhellt, daß das Datiren und Unterschreiben der Eintragungsvermerke nicht wesentlich ist, daß also ein Verstoß gegen § 45 nicht die Nichtigkeit der Eintragung zur Folge hat.[2])

Dasselbe gilt von den Bestimmungen der §§ 48 und 49 der Grundbuchordnung. § 48 giebt die Ordnungsvorschrift, daß die Eintragung eines mehreren gemeinschaftlichen Rechtes in der Weise erfolgen soll, „daß entweder die Antheile der Berechtigten in Bruchtheilen angegeben werden oder das für die Gemeinschaft maßgebende Rechtsverhältniß bezeichnet wird," und § 49 ordnet an, daß, falls eine Last auf mehreren Grundstücken ruht, auf dem Blatte jedes Grundstücks die Mitbelastung der übrigen von Amtswegen erkennbar gemacht und ebenso das Erlöschen einer Mitbelastung von Amtswegen

[1]) Vgl. Achilles a. a. O. S. 94 u. 395; RG., Entsch. Bd. 20 S. 274 Kammergericht in Johows Jahrbuch Bd. 8 S. 81.

[2]) Für das preußische Grundbuchrecht ist es streitig, ob die Unterschrift wesentlich ist. Vgl. Achilles a. a. O. S. 349ff. zu GBO. § 44.

vermerkt werden muß. Beide Bestimmungen sind dem Specialitätsprinzipe entsprungen.

3. Unter den „allgemeinen Vorschriften über Rechte an Grundstücken" enthält das Bürgerliche Gesetzbuch im § 882 noch eine besondere Bestimmung über den Inhalt der Eintragung: „Wird ein Grundstück mit einem Rechte belastet, für welches nach den für die Zwangsversteigerung geltenden Vorschriften dem Berechtigten im Falle des Erlöschens durch den Zuschlag der Werth aus dem Erlöse zu ersetzen ist, so kann der Höchstbetrag des Ersatzes bestimmt werden. Die Bestimmung bedarf der Eintragung in das Grundbuch". Die angezogene für die Zwangsversteigerung geltende Vorschrift ist im § 92 des Reichsgesetzes über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 enthalten. Danach tritt an die Stelle eines nicht auf Zahlung eines Kapitals gerichteten Rechtes, das vom Ersteher weder auf Grund gesetzlicher Vorschrift noch laut besonderer Vereinbarung zu übernehmen ist und deshalb nach §§ 52, 91 desselben Gesetzes durch den Zuschlag erlischt, der Anspruch auf Ersatz des Werthes aus dem Versteigerungserlöse. § 882 betrifft demnach nicht solche Rechte, welche auf Zahlung eines Kapitals gerichtet sind, wie Hypotheken und gewöhnliche Grundschulden; aber auch auf Vorkaufsrechte und Rentenschulden findet er keine Anwendung, auf jene nicht, weil sie nach §§ 1098 und 512 bei einer Zwangsversteigerung bedeutungslos sind, und auf diese nicht, weil für sie die Sonderbestimmung des § 1199 Abs. 2 gilt, daß die Ablösungssumme stets eingetragen werden muß. Es können daher nur Erbbaurechte, Dienstbarkeiten und Reallasten in Betracht kommen. Ist bei diesen von der Befugniß, den Höchstbetrag des Ersatzes zu bestimmen, Gebrauch gemacht, so darf er bei der Festsetzung des Ersatzanspruches im Theilungsplane nicht überschritten werden; im Uebrigen erfolgt die Festsetzung nach näherer Bestimmung des § 92 Abs. 2 und 3 und des § 121 des Reichszwangsversteigerungsgesetzes.

4. Aus den besonderen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Inhalt der Eintragung bei den einzelnen dinglichen Rechten ist vor allem der § 1115 hervorzuheben: „Bei der Eintragung der Hypothek müssen der Gläubiger, der Geldbetrag der Forderung und, wenn die Forderung verzinslich ist, der Zinssatz, wenn andere Nebenleistungen zu entrichten sind, ihr Geldbetrag im Grundbuch angegeben werden; im Uebrigen kann zur Bezeichnung der Forderung auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden.

Bei der Eintragung der Hypothek für ein Darlehen einer Kreditanstalt, deren Satzung von der zuständigen Behörde öffentlich bekannt gemacht worden ist, genügt zur Bezeichnung der außer den Zinsen satzungsgemäß zu entrichtenden Nebenleistungen die Bezugnahme auf die Satzung." Der erste Satz schränkt die Bestimmung des § 874 (oben S. 36) ein, indem er bezüglich des Gläubigers, des Geldbetrages der Forderung, des etwaigen Zinssatzes und des Geldbetrages der etwaigen Nebenforderungen eine Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung ausschließt; dagegen ist diese z. B. zulässig hinsichtlich des Grundes der Forderung, des Anfangstages der Verzinsung, der Zinszahlungstermine und aller Rückzahlungsbedingungen (Ort, Zeit und Art der Rückzahlung des Kapitals). Wenn § 1115 an erster Stelle die Angabe des „Gläubigers" im Grundbuch anordnet, so ist damit nicht gesagt, daß der Name eines bestimmten Gläubigers einzutragen ist; vielmehr ist nach den Motiven (Band 3 S. 641) die Fassung ausdrücklich so gewählt, daß die Eintragung einer Hypothek für die künftigen Abkömmlinge einer bestimmten Person nicht ausgeschlossen wird,[1]) und außerdem kennt das Bürgerliche Gesetzbuch (§§ 1187 ff.) eine Sicherungshypothek für die Forderung aus einer Schuldverschreibung auf den Inhaber. Der Geldbetrag der Forderung ist nach der GBO. § 28[2]) in der Eintragungsbewilligung und demnach auch im Grundbuch in Reichswährung anzugeben; dies ist jedoch nur eine Ordnungsvorschrift, deren Verletzung die Hypothek nicht nichtig macht. Unter die einzutragenden Zinsen und Nebenleistungen fallen nicht die gesetzlichen Zinsen der Forderung[3]) und die Kosten der Kündigung und der die Befriedigung aus dem Grundstücke bezweckenden Rechtsverfolgung; für diese haftet das Grundstück kraft der Hypothek ohne Weiteres (§ 1118). Wie bezüglich dieser eine Ausnahme von dem Eintragungs- und dem Spezialitätsprinzip gilt, so sind auch die vertragsmäßigen Zinsen insofern dem letzteren und dem Publizitätsprinzip entzogen, als ohne Zustimmung der im Range gleich- oder nachstehenden Berechtigten die Hypothek für eine unverzinsliche oder unter 5% verzinsliche Forderung dahin erweitert werden kann, daß das Grundstück für Zinsen bis zu 5% haftet (§ 1119);[4]) natürlich bedarf diese Erweiterung der Eintragung in

---

[1]) Für das preußische Recht ist dies streitig, vgl. Achilles a. a. O. S. 158.

[2]) Oben S. 22.

[3]) Vgl. auch BGB. § 1146.

[4]) Auch zur Aenderung des Zahlungsorts und der Zahlungszeit bedarf es nicht der Zustimmung der genannten Berechtigten (§ 1119 Abs. 2).

das Grundbuch (§ 877, unten § 9). Die Grundbuchordnung enthält schließlich noch im § 51 die besondere Bestimmung, daß bei der Eintragung einer Hypothek für Theilschuldverschreibungen auf den Inhaber nicht für jede einzelne Theilschuldverschreibung eine besondere Hypothek eingetragen zu werden braucht, sondern die Eintragung des Gesammtbetrages der Hypothek unter Angabe der Anzahl, des Betrages und der Bezeichnung der Theile genügt.

Die vorstehenden Bestimmungen finden auf die Grund- und Rentenschuld entsprechende Anwendung,[1]) nur gelten einige Besonderheiten, welche sich aus der Unabhängigkeit dieser Rechte von einer persönlichen Forderung ergeben. Während bei der Hypothek die Zahlungszeit und der Zahlungsort sich nach den für die Forderung geltenden Bestimmungen[2]) richten, hat das Bürgerliche Gesetzbuch für die Grundschuld besondere gesetzliche Regeln über die Kündigung und den Zahlungsort aufgestellt, welche Platz greifen, wenn weder im Grundbuch selbst noch in der darin angezogenen Eintragungsbewilligung etwas Anderes bestimmt ist (§§ 1193, 1194), und während die Hypothek nur für den Gläubiger der gesicherten Forderung bestellt werden kann, ist die Bestellung einer Grundschuld in der Weise zulässig, daß der Grundschuldbrief auf den Inhaber ausgestellt wird (§ 1195); auf diese Grundschuld finden die Bestimmungen über Hypotheken für Forderungen aus Schuldverschreibungen auf den Inhaber, insbesondere auch die oben erwähnte Vorschrift des § 51 der Grundbuchordnung über Theilschuldverschreibungen, entsprechende Anwendung. Für die Rentenschuld ordnet das BGB. § 1199 Abs. 2 die Eintragung der Ablösungssumme in das Grundbuch ausdrücklich an.[3])

Weiter muß im Grundbuch erkennbar gemacht werden, ob eine Hypothek oder Grundschuld vorliegt, sowie daß die Ertheilung des Hypotheken- oder Grundschuldbriefes ausgeschlossen und demnach nur eine Buchhypothek oder Buchgrundschuld vorhanden ist (§§ 1116, 1192). Eine Sicherungshypothek muß als solche bezeichnet werden; nur die Kautionshypotheken und die Hypotheken für Forderungen aus Schuldverschreibungen auf den Inhaber, aus Wechseln oder anderen indossabelen Papieren gelten auch ohne besondere Bezeichnung als Sicherungshypotheken (§§ 1187, 1190). Bei den Kautionshypotheken bedarf der Höchstbetrag, bis zu dem das Grundstück haften

[1]) § 1192, vgl. oben S. 17.
[2]) BGB. §§ 269 bis 271, 608, 609. Vgl. jedoch § 1141.
[3]) Vgl. oben S. 17 und S. 38.

soll, und bei den letztgenannten Sicherungshypotheken sowie bei den Grundschulden für den Inhaber des Grundschuldbriefes die Bestellung eines Vertreters des jeweiligen Gläubigers der Eintragung (§§ 1189, 1190, 1192, 1195).

§ 6.

Die Regel des § 873, daß zum Erwerb dinglicher Rechte an Grundstücken und zur Uebertragung und Belastung solcher Rechte die Einigung und die Eintragung in das Grundbuch erforderlich ist, gilt nach den Schlußworten des Abs. 1 nur, „soweit nicht das Gesetz ein Anderes vorschreibt". Es ist daher zu untersuchen, inwieweit bei den einzelnen Rechten die Regel oder Ausnahmen gelten.

I. Zum Erwerb des Eigenthumsrechts an einem Grundstücke ist nach den Anfangsworten des § 873 nur dann die Auflassung und Eintragung erforderlich, wenn das Eigenthum von einer Person auf eine andere „übertragen" wird, also nur im Falle eines vertragsmäßigen Eigenthumswechsels oder, wie das preußische Eigenthumserwerbsgesetz vom 5. Mai 1872 sich ausdrückt, einer freiwilligen Veräußerung. Es werden daher die Erörterungen, die sich an die Frage knüpften, ob eine freiwillige Veräußerung im Sinne dieses preußischen Gesetzes vorliege, auch nach dem Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs ihre Bedeutung behalten, es sei denn, daß Einzelvorschriften des Letzteren die Zweifel abschneiden. So werden, um ein Beispiel zu nennen, auch künftig noch die für den Geltungsbereich des preußischen Grundbuchrechts ergangenen Entscheidungen über einige Streitfragen, welche den Erwerb oder die Veräußerung von Grundstücken einer offenen Handelsgesellschaft betreffen, von Interesse sein, da das neue Handelsgesetzbuch vom 10. Mai 1897 in dieser Hinsicht nur wenig Neues enthält, z. B. ob eine freiwillige Veräußerung eines Grundstücks vorliegt und deshalb Auflassung und Eintragung zum Eigenthumserwerb erforderlich sind, wenn die eingetragenen Eigenthümer eines Grundstücks dessen Umschreibung auf die offene Handelsgesellschaft beantragen, an der sie sämmtlich, aber kein Dritter als Gesellschafter betheiligt sind, oder wenn ein Gesellschafter seinen Gesellschaftsantheil auf eine andere Person überträgt oder aus der fortbestehenden Gesellschaft ausscheidet.[1])

---

[1]) RG., Entsch. Bd. 18 S. 44, Bd. 25 S. 252, Bd. 30 S. 150; Kammergericht in Johows Jahrbuch Bd. 6 S. 65, Bd. 8 S. 63, Bd. 11 S. 125, Bd. 13 S. 226, 229. Vgl. über diese und ähnliche Fragen Achilles a. a. O. S. 33, 574.

Wie im preußischen Rechte, so ist auch nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch von dem Satze auszugehen, daß regelmäßig dann Auflassung und Eintragung nothwendig sind, wenn das gemeine Recht Tradition und das preußische Landrecht Titel und Uebergabe zur Uebertragung des Eigenthums erfordert. Diese Regel gilt jedoch nicht ausnahmslos; vor allem giebt das Bürgerliche Gesetzbuch in einigen Fällen, wo nach dem jetzigen Rechte ohne Weiteres Eigenthum oder ein sonstiges dingliches Recht erworben wird, dem Berechtigten nur einen persönlichen Anspruch, so dem Vermächtnißnehmer (§ 2174) und — in Uebereinstimmung mit dem gemeinen Rechte, aber abweichend vom preußischen Landrecht — dem Erbschaftskäufer (§ 2374); beide erwerben daher erst durch Auflassung seitens der Erben und Eintragung das Eigenthum an den vermachten oder gekauften Nachlaßgrundstücken. Nur wenn ein Miterbe seinen Antheil an dem Nachlasse verkauft oder anderweitig darüber verfügt, ist eine Auflassung nicht erforderlich (§ 2033) und nicht möglich, denn das Bürgerliche Gesetzbuch giebt, wie das preußische Landrecht, aber abweichend von dem gemeinen Rechte, den Miterben nur ein Gesammteigenthum, kein Miteigenthum nach Bruchtheilen an den einzelnen Nachlaßgegenständen und läßt über diese nur alle gemeinschaftlich, nicht den einzelnen über einen Bruchtheil derselben verfügen (§§ 2033 Abs. 2, 2040); ein Miterbe kann daher ein Nachlaßgrundstück oder eine Quote desselben weder auflassen noch belasten.

Als Fälle des Eigenthumserwerbs an Grundstücken, bei denen die Regel des § 873 des BGB. nicht zur Anwendung kommt, sind zu nennen:

1. die Enteignung, die Gemeinheitstheilung und Zusammenlegung von Grundstücken, hinsichtlich deren die landesgesetzlichen Vorschriften unberührt bleiben (Einf.-Ges. Art. 109, 113);
2. der Erwerb von Anlandungen, entstehenden Inseln und verlassenen Flußbetten, über welche ebenfalls das Landesrecht auch künftig entscheidet (ebd. Art. 65);
3. der Erwerb durch die Erben einschließlich der Nacherben, welche mit dem Erbfall oder dem Eintritt des Falles der Nacherbfolge ohne Weiteres Eigenthümer der Nachlaßgrundstücke werden (§§ 1922, 1942, 2032 Abs. 1, 2139);
4. der Erwerb der Lehen, Familienfideikommisse und Stammgüter, der sich nach den landesgesetzlichen Vorschriften richtet (Einf.-Ges. Art. 59), sowie der Güter der Landesherren, der

Mitglieder der landesherrlichen Familien, der fürstlichen Familie Hohenzollern und der 1866 entthronten Familien, und der Güter der mediatisirten Häuser (vgl. ebd. Art. 57, 58);

5. der Uebergang des Eigenthums an Grundstücken eines Ehegatten auf beide Gatten in Folge der Gütergemeinschaft (§§ 1438, 1519);

6. der Eigenthumsübergang mit dem Eintritte einer Bedingung oder eines Termins (§§ 158, 163). Bei einer vertragsmäßigen Eigenthumsübertragung ist dies jedoch nicht praktisch, denn § 925 Abs. 2 erklärt eine Auflassung, die unter einer Bedingung oder einer Zeitbestimmung erfolgt, für unwirksam; das bedingte oder befristete Recht kann nur durch eine Vormerkung gesichert werden. Außerhalb der Fälle freiwilliger Veräußerung kann sich dagegen ein Eigenthumswechsel mit dem Eintritte einer Bedingung oder eines Termins ohne Weiteres vollziehen, doch ist der Hauptfall, der der bedingten oder befristeten Erbeseinsetzung, durch das unter Ziff. 3 Gesagte bereits erwähnt (vgl. BGB. §§ 2103 bis 2105);

7. die Aneignung. Zur Aneignung eines aufgegebenen oder zur Zeit des Inkrafttretens des Reichsgrundbuchrechts[1]) herrenlosen Grundstücks ist nur der Fiskus des Bundesstaats, in dessen Gebiete das Grundstück liegt, oder die etwa landesrechtlich berechtigte „bestimmte andere Person" befugt. Sie erwerben das Eigenthum dadurch, daß sie sich als Eigenthümer in das Grundbuch eintragen lassen (BGB. § 928 Abs. 2; Einf.-Ges. Art. 129, 190);

8. die Tabularersitzung. Eine Eigenthumsersitzung durch eine nicht eingetragene Person ist nicht nur, wie nach dem preußischen Eigenthumserwerbsgesetz § 6, gegenüber dem eingetragenen, sondern auch gegenüber dem nicht eingetragenen Eigenthümer unzulässig. Dagegen kann der zu Unrecht als Eigenthümer Eingetragene das Eigenthum durch Ersitzung erwerben nach § 900 Abs. 1: „Wer als Eigenthümer eines Grundstücks im Grundbuch eingetragen ist, ohne daß er das Eigenthum erlangt hat, erwirbt das Eigenthum, wenn die Eintragung dreißig Jahre bestanden und er während dieser

---

[1]) Vgl. oben S. 10.

Zeit das Grundstück im Eigenbesitze gehabt hat. Die dreißigjährige Frist wird in derselben Weise berechnet wie die Frist für die Ersitzung einer beweglichen Sache. Der Lauf der Frist ist gehemmt, so lange ein Widerspruch gegen die Richtigkeit der Eintragung im Grundbuch eingetragen ist." Diese sog. Tabularersitzung ist aufgenommen, um die unrechtmäßige Eintragung des Eigenbesitzers, dessen Eintragung und Besitz durch die Klage des wirklichen Eigenthümers wegen ihrer Verjährung nicht mehr beseitigt werden kann, zur rechtmäßigen zu machen und so den dauernden Zwiespalt zwischen dem Grundbuch und Besitz auf der einen Seite und dem wirklichen Rechte auf der anderen Seite zu beseitigen. Die Voraussetzungen dieser Ersitzung sind Eintragung als Eigenthümer, Eigenbesitz und dreißigjährige Dauer dieser beiden Zustände. Eigenbesitzer ist nach § 872 derjenige, welcher „eine Sache als ihm gehörend besitzt". Sein Besitz und seine Eintragung müssen ununterbrochen (vgl. §§ 940 bis 942) dreißig Jahre bestanden haben, doch streitet für den Besitz der Zwischenzeit die Vermuthung, wenn feststeht, daß der Eigenbesitz am Anfang und am Ende eines Zeitraums bestanden hat. In die Frist wird die Zeit nicht eingerechnet, in der die Verjährung des Eigenthumsanspruchs gehemmt war oder gemäß §§ 206 und 207 des BGB. nicht vollendet werden konnte, oder in der ein Widerspruch gegen die Richtigkeit der Eintragung des Eigenbesitzers im Grundbuch eingetragen war. Dem Rechtsnachfolger kommt die Zeit seines Rechtsvorgängers, dem Erben auch die eines Erbschaftsbesitzers zu Statten. (§§ 938 bis 944, 900 Satz 2.) Titel und guter Glaube sind dagegen nicht Voraussetzungen der Tabularersitzung; vielmehr wird sie gerade dem bösgläubigen Besitzer mehr zu Gute kommen, weil der gutgläubige Sondernachfolger eines zu Unrecht Eingetragenen kraft des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs (vgl. unten § 14) schon durch die Auflassung und Eintragung Eigenthümer wird, ohne daß er der Ersitzung bedarf. Außer dem bösgläubigen Sondernachfolger desjenigen, der aus Versehen oder aus irgend einem anderen Grunde zu Unrecht als Eigenthümer eingetragen ist, kommt die Tabularersitzung auch diesem letzteren selbst und seinem Erben zu Statten, da auch sie

durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht geschützt werden.

9. Der Eigenthumserwerb auf Grund eines Aufgebots. Einen Ersatz der Ersitzung hat das Bürgerliche Gesetzbuch durch die Vorschrift des § 927 geschaffen:

„Der Eigenthümer eines Grundstücks kann, wenn das Grundstück seit dreißig Jahren im Eigenbesitz eines Anderen ist, im Wege des Aufgebotsverfahrens mit seinem Rechte ausgeschlossen werden. Die Besitzzeit wird in gleicher Weise berechnet wie die Frist für die Ersitzung einer beweglichen Sache. Ist der Eigenthümer im Grundbuch eingetragen, so ist das Aufgebotsverfahren nur zulässig, wenn er gestorben oder verschollen ist und eine Eintragung in das Grundbuch, die der Zustimmung des Eigenthümers bedürfte, seit dreißig Jahren nicht erfolgt ist.

Derjenige, welcher das Ausschlußurtheil erwirkt hat, erlangt das Eigenthum dadurch, daß er sich als Eigenthümer in das Grundbuch eintragen läßt.

Ist vor der Erlassung des Ausschlußurtheils ein Dritter als Eigenthümer oder wegen des Eigenthums eines Dritten ein Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs eingetragen worden, so wirkt das Urtheil nicht gegen den Dritten."

Auch bei dieser Eigenthumserwerbsart sind nicht Titel und guter Glauben, sondern nur dreißigjähriger Eigenbesitz, Ausschließung des früheren Eigenthümers durch ein Ausschlußurtheil und Eintragung in das Grundbuch erforderlich. Hinsichtlich der ersten Voraussetzung gilt das unter Ziff. 8 Gesagte. Das Aufgebotsverfahren soll nach dem dem Reichstag vorliegenden Entwurf in der Novelle zur Civilprozeßordnung (§§ 836 s bis 836 w) näher geregelt werden, vor allem soll diese (§ 836 u) bestimmen, daß nur derjenige antragsberechtigt ist, der das Grundstück dreißig Jahre im Eigenbesitz hat. Nur gegen denjenigen Eigenthümer ist ferner das Aufgebotsverfahren zulässig, der im Grundbuch nicht als solcher eingetragen ist, oder der zwar eingetragen, aber gestorben oder verschollen ist, und gegen den letzteren auch nur unter der weiteren Voraussetzung, daß eine der Zustimmung des Eigenthümers bedürfende Eintragung in

das Grundbuch seit dreißig Jahren nicht erfolgt ist. Daß ein Eigenthümer nicht eingetragen ist, wird nur sehr selten der Fall sein, z. B. weil das Grundstück überhaupt nicht im Grundbuch steht, oder weil es von dem früheren Eigenthümer aufgegeben und von dem aneignungsberechtigten Fiskus oder der landesrechtlich befugten „bestimmten anderen Person" (vergl. oben Ziff. 7) nicht erworben ist.[1]) Hat der Eigenbesitzer das Ausschlußurtheil erwirkt, so ist er noch nicht ohne Weiteres Eigenthümer, sondern muß erst, dem Eintragungsprinzip gemäß, seine Eintragung erwirken. Dazu bedarf er, falls vor der Erlassung des Ausschlußurtheils ein Dritter als Eigenthümer eingetragen ist, noch dessen Zustimmung oder dessen rechtskräftiger Verurtheilung zur Zustimmung, da diesem gegenüber das Ausschlußurtheil nach Abs. 3 wirkungslos ist. Hat der Dritte nicht seine Eintragung als Eigenthümer, sondern nur wegen seines Eigenthums die Eintragung eines Widerspruchs gegen die Richtigkeit des Grundbuchs erwirkt, so kann der Eigenbesitzer zwar trotzdem als Eigenthümer eingetragen werden, muß aber dem Dritten weichen, wenn dieser sein Eigenthum ihm gegenüber zur richterlichen Anerkennung bringt, denn das Ausschlußurtheil wirkt auch in einem solchen Falle nicht gegen den Dritten.

10. Erwerb im Wege der Zwangsversteigerung. Nach dem Reichsgesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 §§ 89, 90 erwirbt der Ersteher das Eigenthum an dem versteigerten Grundstücke mit der Verkündung des Zuschlagsbeschlusses, sofern dieser nicht im Beschwerdewege rechtskräftig aufgehoben wird.

11. Schließlich kann durch Landesgesetz das dem Staate zustehende Eigenthum auf einen Kommunalverband und das einem Kommunalverband zustehende auf einen anderen Kommunalverband oder auf den Staat übertragen werden. (Einf.-Ges. Art. 126).[2])

II. Zur Bestellung eines Erbbaurechts bedarf es der Regel des § 873 entsprechend der Einigung des Grundstückseigenthümers und des Erwerbers und der Eintragung des Rechtes auf dem Grund-

---

[1]) Protokoll 199 (S. 3671).

[2]) Ueber den Eigenthumserwerb an den im Grundbuch nicht eingetragenen Grundstücken vergl. oben S. 10.

buchblatte des belasteten Grundstücks in das Grundbuch. Die Einigung muß bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Theile vor dem Grundbuchamt erklärt werden (§ 1015); es gelten also in dieser Hinsicht die Vorschriften über die Auflassung,[1]) aber anders als letztere kann die Einigung unter einer Bedingung oder einer Zeitbestimmung erfolgen. Als andere Entstehungsart des Erbbaurechts kommt nur noch die Tabularersitzung in Betracht, denn nach § 900 Abs. 2 finden die oben S. 43 ff. besprochenen Vorschriften des § 900 Abs. 1 über die Eigenthumsersitzung „entsprechende Anwendung, wenn für Jemand ein ihm nicht zustehendes anderes Recht im Grundbuch eingetragen ist, das zum Besitze des Grundstückes berechtigt oder dessen Ausübung nach den für den Besitz geltenden Vorschriften geschützt ist". Zum Besitz des Grundstücks oder wenigstens eines Theiles des Grundstücks, auf oder unter dem das Bauwerk des Erbbauberechtigten sich befindet, oder auf dessen Benutzung das Erbbaurecht nach § 1013 erstreckt ist, ist der Erbbauberechtigte nicht weniger als der Nießbraucher, Wohnungsberechtigte, Miether oder Verwahrer (vgl. §§ 868, 1036, 1093) berechtigt; es kann daher ein zu Unrecht eingetragenes Erbbaurecht durch dreißigjährigen Besitz und ebenso lange bestehende Eintragung zu einem rechtmäßigen werden.

Nachdem das Erbbaurecht auf dem Blatte des belasteten Grundstücks im Grundbuch eingetragen ist, ist für dasselbe ein besonderes Grundbuchblatt anzulegen, sobald das Recht veräußert oder belastet werden soll, oder wenn die Anlegung beantragt wird; auf dem Blatte des Grundstücks wird die Anlegung vermerkt (GBO. § 7). Damit ist nicht gesagt, daß das besondere Grundbuchblatt stets nur allein für das Erbbaurecht geführt werden müßte; da für dieses Recht die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften gelten (BGB. § 1017), kann gemäß § 890, wenn davon Verwirrung nicht zu besorgen ist, auch das Erbbaurecht zum Bestandtheil eines anderen Grundstücks oder auch umgekehrt ein Grundstück zum Bestandtheil jenes Rechtes gemacht oder beide zu einem Vermögensstücke vereinigt oder auch als selbständig bleibende Immobiliarvermögensstücke auf ein gemeinschaftliches Grundbuchblatt eingetragen werden. Die Wirkungen sind dann dieselben wie bei der Eintragung mehrerer Grundstücke auf demselben Blatte.[2])

---

[1]) Vgl. oben S. 28.

[2]) Vgl. oben S. 11 ff. und S. 13.

Auf den Erwerb eines bestehenden Erbbaurechts finden die für den Eigenthumserwerb geltenden Vorschriften entsprechende Anwendung (§ 1017 Abs. 2). Weil das Erbbaurecht im Grundbuche wie ein Grundstück gebucht wird, bedarf es auch zur rechtsgeschäftlichen Uebertragung desselben wie zu der des Grundeigenthums der Auflassung und Eintragung. Die entsprechende Anwendung der Vorschriften des § 925 über die Auflassung führt auch zum Ausschlusse der bedingten oder befristeten Uebertragung eines bestehenden Erbbaurechts, während nach dem soeben Gesagten die Bestellung eines Erbbaurechts unter einer Bedingung oder Zeitbestimmung nicht untersagt ist. Wie beim Eigenthum, giebt es auch beim Erbbaurecht eine Reihe von Fällen, in denen ohne Auflassung und Eintragung ein bestehendes Erbbaurecht auf einen Erwerber übergeht; von den oben unter I Ziffer 1 bis 11 aufgezählten Fällen des Eigenthumserwerbs kommen jedoch die unter Ziffer 1, 2, 7, 9 und 11 angeführten für das Erbbaurecht nicht in Betracht, insbesondere sind die Aneignung eines aufgegebenen Erbbaurechts und der Erwerb auf Grund eines Aufgebotsverfahrens ausgeschlossen, weil über die Aufhebung des Erbbaurechts nicht die Vorschriften über die Aufgabe des Eigenthums,[1]) sondern die unten § 7 zu besprechenden Bestimmungen der §§ 875 und 876 zur Anwendung kommen, und weil sich mit dem Erlöschen des Erbbaurechts durch Aufgabe oder durch Ausschluß des Berechtigten im Wege des Aufgebotsverfahrens das Eigenthum konsolidirt.[2]) Dagegen kann der Erwerb eines bestehenden Erbbaurechts im Wege der Erbfolge, in Folge der Eingehung einer gütergemeinschaftlichen Ehe, ausnahmsweise auch in Folge des Eintritts einer Bedingung oder eines Termins, ferner durch Tabularersitzung und im Wege der Zwangsversteigerung[3]) erfolgen, und auch der Uebergang eines Erbbaurechts auf einen Stammguts- oder Familienfideikommißnachfolger od. ä. (I. 4) ist nicht undenkbar.

III. Zur Entstehung der Dienstbarkeiten ist regelmäßig nach § 873 die Einigung des Eigenthümers des Grundstücks und des Erwerbers und die Eintragung in das Grundbuch erforderlich. Auch für die Grunddienstbarkeiten macht das Bürgerliche Gesetzbuch keine Ausnahme von dem Eintragungsprinzip; dies gilt aber natürlich nur

---

[1]) Vgl. den Wortlaut des § 1017 Abs. 2.

[2]) Vgl. Motive Bd. 3 S. 474.

[3]) Motive Bd. 3 S. 40 und Entwurf einer Novelle zur CPO. § 757 f.

für die nach dem Inkrafttreten des Reichsgrundbuchrechts bestellten Dienstbarkeiten. Die zu dieser Zeit bereits bestehenden Grunddienstbarkeiten bedürfen auch zur Erhaltung der Wirksamkeit gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs nur dann der Eintragung, wenn die Landesgesetze diese vorschreiben (Einf.-Ges. Art. 187).

Ohne die nach § 873 erforderliche Einigung kann eine Dienstbarkeit im Wege der Tabularersitzung entstehen. Die oben S. 43 besprochene Vorschrift des § 900 Abs. 1 über die Tabularersitzung des eingetragenen Eigenthümers findet, wie erwähnt, nach Abs. 2 „entsprechende Anwendung, wenn für Jemand ein ihm nicht zustehendes anderes Recht im Grundbuch eingetragen ist, das zum Besitze des Grundstücks berechtigt oder dessen Ausübung nach den für den Besitz geltenden Vorschriften geschützt ist". Zum Besitze des Grundstücks berechtigen der Nießbrauch und das Wohnungsrecht (§§ 1036, 1093), und nach den für den Besitz geltenden Vorschriften wird die Ausübung der Grunddienstbarkeit und der noch nicht genannten beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten geschützt (§§ 1029, 1090 Abs. 2). Es ist also die Tabularersitzung an allen Dienstbarkeiten möglich. Zu ihr bedarf es des dreißigjährigen Bestehens der Eintragung der Dienstbarkeit und beim Nießbrauch oder Wohnungsrecht des dreißigjährigen Besitzes des Grundstücks, bei den anderen Dienstbarkeiten der Ausübung des Rechtes während des gleichen Zeitraums; Titel und guter Glauben sind nicht erforderlich.

Ohne Eintragung entsteht eine Dienstbarkeit nur in einem Falle, nämlich der Nießbrauch im Falle des § 1075 des BGB. Der Nießbraucher einer Forderung ist nach § 1074 zur Einziehung der Forderung berechtigt und verpflichtet. „Mit der Leistung des Schuldners an den Nießbraucher erwirbt der Gläubiger den geleisteten Gegenstand und der Nießbraucher den Nießbrauch an dem Gegenstande" (§ 1075 Abs. 1). Wenn also die mit dem Nießbrauch belastete Forderung auf Uebertragung des Eigenthums an einem Grundstücke geht, ist der Nießbraucher ermächtigt, das Eigenthumsrecht für den Gläubiger der belasteten Forderung zu erwerben und in dessen Namen die zum Erwerb erforderliche Auflassungs-Erklärung vor dem Grundbuchamte abzugeben; mit dieser Auflassung und der sich anschließenden Eintragung des Gläubigers in das Grundbuch erwirbt der Nießbraucher ohne Weiteres das Nießbrauchsrecht an dem aufgelassenen Grundstücke.[1])

[1]) Vgl. Protokoll 224 (S. 4118 ff.).

Eine weitere Ausnahme von dem Eintragungsprinzipe ist in dem Bürgerlichen Gesetzbuch für die Entstehung der Dienstbarkeiten an Grundstücken nicht gemacht. Insbesondere giebt es keine Ersitzung durch einen nicht eingetragenen Berechtigten[1]) und keinen gesetzlichen Nießbrauch; die Nutzungsrechte, welche dem Ehemann an dem eingebrachten Vermögen der Ehefrau und dem Vater oder der Mutter kraft der elterlichen Gewalt an dem Vermögen ihrer minderjährigen Kinder zustehen, sind als Nutznießung, nicht als Nießbrauch bezeichnet, aber die Vorschriften über den letzteren sind in vielen Punkten für entsprechend anwendbar erklärt.[2]) Auch durch letztwillige Verfügung wird nicht unmittelbar eine Dienstbarkeit geschaffen, sondern dem Vermächtnißnehmer nur ein persönliches Recht auf Bestellung derselben gegeben (§ 2174). Dagegen können auf Grund des Art. 113 des Einf.-Ges., welcher die landesgesetzlichen Vorschriften über die Zusammenlegung von Grundstücken, die Gemeinheitstheilung u. a. aufrecht erhält, möglicher Weise Grunddienstbarkeiten ohne Eintragung entstehen.

Ueber den Erwerb bestehender Dienstbarkeiten ist nichts zu sagen; die persönlichen Dienstbarkeiten sind überhaupt unübertragbar (§§ 1059, 1092), und „die Grunddienstbarkeit kann von dem herrschenden Grundstücke nicht getrennt werden; sie geht auf jeden neuen Eigenthümer mit dem Erwerbe des Eigenthums über"; dieser im ersten Entwurf § 974 Abs. 1 ausgesprochene Satz ist zwar nicht in das Bürgerliche Gesetzbuch übergegangen, gilt aber trotzdem, denn er ist selbstverständlich und nur aus diesem Grunde in der zweiten Lesung gestrichen.[3])

IV. Ein dingliches Vorkaufsrecht an Grundstücken entsteht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch lediglich durch Einigung und Eintragung nach der Vorschrift des § 873. Ein gesetzliches Vorkaufsrecht giebt das Gesetzbuch nur den Miterben (§§ 2034 ff.), und dessen Gegenstand bildet der Antheil des Miterben am Nachlasse, nicht ein Bruchtheil an den einzelnen Nachlaßgegenständen, da, wie bereits oben S. 42 erwähnt, das Rechtsverhältniß der Miterben nach den Grundsätzen der Gemeinschaft zur gesammten Hand gestaltet ist. Sonstigen Gemeinschaftern, insbesondere Miteigenthümern steht kein gesetzliches Vorkaufsrecht zu.[4]) Wohl aber werden viele Retraktrechte,

---

1) Vgl. BGB. § 1033; Protokoll 211 S. 3890 ff.

2) §§ 1363, 1378, 1383, 1384; 1649, 1652, 1654, 1686.

3) Protokoll 213 (S. 3924).

4) Motive Bd. 3 S. 437.

die auf landesgesetzlichen Bestimmungen beruhen, auch künftig noch entstehen können, weil die landesgesetzlichen Vorschriften über Lehen, Stammgüter u. ä., über die Enteignung und das Bergrecht unberührt bleiben.[1]) Auch durch Ersitzung kann ein Vorkaufsrecht nicht entstehen; die Tabularersitzung ist ausgeschlossen, weil das Vorkaufsrecht nicht zum Besitz des Grundstücks berechtigt und seine Ausübung auch nicht nach den für den Besitz geltenden Vorschriften geschützt ist.

Eine Uebertragung eines Vorkaufsrechts ist gleichfalls regelmäßig unmöglich. Ein zu Gunsten des jeweiligen Eigenthümers eines Grundstückes bestehendes, also subjektiv-dingliches Vorkaufsrecht geht mit dem Eigenthumserwerb auf den neuen Eigenthümer des herrschenden Grundstücks über, und ein zu Gunsten einer Person bestelltes ist „nicht übertragbar und geht nicht auf die Erben des Berechtigten über, sofern nicht ein Anderes bestimmt ist. Ist das Recht auf bestimmte Zeit beschränkt, so ist es im Zweifel vererblich" (§§ 514, 1098, 1103). Falls dies Recht ausnahmsweise übertragbar ist, so erfolgt sein Erwerb nach der Regel des § 873. Die Erben erwerben es im Falle seiner Vererblichkeit mit dem Eintritt des Erbfalles ohne Eintragung.[2])

V. Ueber die Entstehung der Reallasten gilt im Allgemeinen dasselbe wie über die der Vorkaufsrechte; eine Ersitzung ist nicht zugelassen und den Landesgesetzen ist ein weiter Spielraum geblieben (vgl. insbesondere Art. 62, 113, 114, 115 des Einf.-Ges.). Aber insofern besteht eine erhebliche Abweichung, als das Bürgerliche Gesetzbuch in zwei Fällen Reallasten ohne Eintragung entstehen läßt. Wenn nämlich der Eigenthümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut hat, ohne daß ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Ueberbau zu dulden, wenn er nicht vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat; als Entschädigung hat aber der jeweilige Eigenthümer des Nachbargrundstücks sowie derjenige, welchem an diesem ein durch den Ueberbau beeinträchtigtes Erbbaurecht oder eine Dienstbarkeit zusteht, von dem jeweiligen Eigenthümer des anderen Grundstücks eine jährlich im Voraus zu entrichtende Geldrente zu fordern, welche den Vorschriften über subjektiv-dingliche

---

[1]) Einf.-Ges. Art. 57 bis 59, 67, 109. Vgl. über die gesetzlichen Vorkaufsrechte des preußischen Rechtes Achilles a. a. O. S. 95 ff.

[2]) Vgl. oben S. 42 Ziff. 3.

Reallasten unterliegt, aber nach ausdrücklicher Vorschrift nicht in das Grundbuch eingetragen wird. Nur zum Verzicht auf das Recht sowie zur Feststellung der Höhe der Rente durch Vertrag ist die Eintragung erforderlich. Das Gleiche gilt von der Geldrente, welche ein Grundstückseigenthümer den Nachbarn zur Entschädigung für Gestattung eines Nothwegs zu zahlen hat (§§ 912 bis 917). Bei beiden Reallasten ist also die Eintragung zur Entstehung nicht erforderlich, ja überhaupt unzulässig.

Bezüglich der Uebertragung der Reallasten gilt, wenn diese subjektiv-dinglich sind, dasselbe, wie von dem Erwerb bestehender Grunddienstbarkeiten oder subjektiv-dinglicher Vorkaufsrechte (§ 1110), anderenfalls das oben über den Erwerb der übertragbaren sonstigen Vorkaufsrechte Gesagte, sofern nicht ihre Veräußerung überhaupt ausgeschlossen ist. Wenn nämlich der Anspruch auf die einzelne Leistung, zu der die Reallast den Eigenthümer des belasteten Grundstücks verpflichtet, nach den Vorschriften des Rechtes der Schuldverhältnisse[1]) nicht übertragbar ist, kann das Recht im Ganzen nicht veräußert oder belastet werden (§ 1111).[2])

VI. Erhebliche Besonderheiten gelten für den Erwerb der Hypotheken und Grundschulden. Bei ihnen genügen die Erfordernisse des § 873, die Einigung und die Eintragung, nicht immer, um das dingliche Recht für den eingetragenen Berechtigten entstehen zu lassen; bei der Hypothek muß die Entstehung der gesicherten Forderung und bei der Briefhypothek und der Briefgrundschuld die Uebergabe des Hypotheken- oder Grundschuldbriefs an den Gläubiger oder die Vereinbarung, daß dieser berechtigt sein soll, sich den Brief von dem Grundbuchamt aushändigen zu lassen, hinzukommen; sonst stehen die Hypothek oder die Grundschuld nicht dem eingetragenen Gläubiger, sondern dem Eigenthümer zu,[3]) aber auch diesem nur unter der Voraussetzung, daß die Erfordernisse des § 873 gewahrt sind; danach würde z. B. der Eigenthümer die Hypothek selbst dann nicht erwerben, wenn der eingetragene Gläubiger sich mit der Eintragung der Hypothek zu seinen Gunsten nicht einverstanden erklärt und deshalb die Darlehnsvaluta nicht ausbezahlt hat.

Andererseits kennt das Gesetz auch Fälle, in denen diese Rechte

---

[1]) Vgl. §§ 399, 400.

[2]) Motive Bd. 3 S. 592.

[3]) BGB. §§ 1117, 1163, 1192.

ohne Einigung oder sogar ohne Eintragung zur Entstehung gelangen. Von dem Eintragungsprinzipe macht das Bürgerliche Gesetzbuch nur in einem Falle eine Ausnahme; wie nämlich nach dem oben S. 49 Gesagten der Nießbraucher einer Forderung, die auf Uebertragung des Eigenthums an einem Grundstücke gerichtet ist, mit der Auflassung des letzteren an den Gläubiger und dessen Eintragung als Eigenthümer in das Grundbuch ohne Weiteres Nießbraucher des aufgelassenen Grundstücks wird, so erwirbt auch der Pfandgläubiger einer solchen Forderung in demselben Zeitpunkte eine Sicherungshypothek an dem Grundstücke gemäß § 1287. Wenn nämlich die Voraussetzungen des Pfandverkaufs (§ 1228 Abs. 2) vorliegen, ist der Forderungspfandgläubiger allein zur Einziehung der Forderung befugt und, wie der Nießbraucher, ermächtigt, statt und im Namen des Gläubigers der verpfändeten Forderung die zum Erwerbe ihres Gegenstandes erforderlichen Erklärungen abzugeben, während bis zum Eintritt jener Voraussetzungen der Schuldner nur an beide, den Pfandgläubiger und den Gläubiger, gemeinschaftlich leisten kann (§§ 1281, 1282). In beiden Fällen aber erwirbt der Pfandgläubiger in dem Zeitpunkt, wo dem Gläubiger das Eigenthum an dem Grundstücke von dem Schuldner übertragen wird, eine Sicherungshypothek, ohne daß zu deren Entstehung die Eintragung in das Grundbuch erforderlich ist. Die Ansicht von Hachenburg,[1] daß er nur einen Titel zur Hypothek habe, wie ihn das Bürgerliche Gesetzbuch § 648 den Bauhandwerkern[2]) verleihe, steht mit dem Wortlaut des Gesetzes in Widerspruch, und daß dieser Wortlaut absichtlich so gewählt ist, erhellt aus den Protokollen.[3]) Aehnliches soll nach dem Entwurf einer Aenderung der CPO. (§ 747 Abs. 2 im Falle der Pfändung des Anspruchs auf Uebertragung des Eigenthums an einem Grundstücke gelten; mit dem Uebergang des Eigenthums auf den Schuldner soll der Pfändungsgläubiger eine Sicherungshypothek an dem Grundstücke erlangen.

Ohne daß ein dinglicher Vertrag vorzuliegen braucht, können Hypotheken und Grundschulden in mehreren Fällen entstehen. So genügt zur Bestellung einer Hypothek für die Forderung aus einer Schuldverschreibung auf den Inhaber oder einer Grundschuld für den Inhaber des Grund-

[1]) Vorträge S. 227.

[2]) Es ist beabsichtigt, den Bauhandwerkern durch ein besonderes Gesetz weitergehende Sicherungsrechte zu gewähren.

[3]) Prot. 236 a. E. (S. 4345).

schuldbriefs die Erklärung des Eigenthümers gegenüber dem Grundbuchamte, daß er die Hypothek oder Grundschuld bestelle, und die Eintragung in das Grundbuch, und zur Bestellung einer Grundschuld für den Eigenthümer ist außer der Eintragung die Erklärung des Eigenthümers gegenüber dem Grundbuchamte, daß die Grundschuld für ihn in das Grundbuch eingetragen werden soll, erforderlich (§§ 1188, 1192, 1195, 1196); wegen des Fehlens eines bestimmten Berechtigten ist eine Einigung in diesen Fällen nicht erforderlich. Dieser bedarf es ebenfalls nicht bei den Sicherungshypotheken, die auf Ersuchen einer zuständigen Behörde eingetragen werden[1]) z. B. zu Gunsten des Fiskus oder einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft, Anstalt oder Stiftung oder einer unter der Verwaltung einer öffentlichen Behörde stehenden Stiftung zur Sicherung gewisser Forderungen gemäß der im Art. 91 des Einf.-Ges. aufrechterhaltenen landesgesetzlichen Vorschriften, sowie bei den Sicherungshypotheken für die Forderungen gegen den Ersteher eines versteigerten Grundstücks auf Ersuchen des Vollstreckungsgerichts laut § 130 des Reichszwangsversteigerungsgesetzes vom 24. März 1897. Auch bei den Judikatshypotheken fehlt es an dem nach der Regel des § 873 erforderlichen binglichen Vertrage; diese sollen durch die Novelle zur Civilprozeßordnung ihre Regelung finden. Nach § 757b soll die Zwangsvollstreckung in ein Grundstück durch Eintragung einer Sicherungshypothek für die Forderung, durch Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, und zwar auf Antrag des Gläubigers durch eine oder mehrere dieser Maßregeln erfolgen. Als § 757c ist vorgeschlagen: „Die Sicherungshypothek wird auf Antrag des Gläubigers in das Grundbuch eingetragen; die Eintragung ist auf dem vollstreckbaren Titel zu vermerken. Mit der Eintragung entsteht die Hypothek. Das Grundstück haftet auch für die dem Schuldner zur Last fallenden Kosten der Eintragung. Sollen mehrere Grundstücke des Schuldners mit der Hypothek belastet werden, so ist der Betrag der Forderung auf die einzelnen Grundstücke zu vertheilen; die Größe der Theile bestimmt der Gläubiger." Nach § 811 des Entwurfs soll auch die Vollziehung des Arrestes in ein Grundstück oder in eine Berechtigung, für welche die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften gelten, durch Eintragung einer Sicherungshypothek für die Forderung gemäß § 757c erfolgen und dabei der nach § 803

---

[1]) Vgl. GBO. § 39.

der CPO. festgestellte Geldbetrag als der Höchstbetrag der Haftung verzeichnet werden.[1])

Dagegen giebt es keine Tabularersitzung der Hypotheken und Grundschulden, da ihre Ausübung nicht nach den für den Besitz geltenden Vorschriften geschützt wird. Ein Antrag, auch für diese Rechte die Ersitzung zuzulassen, ist in der zweiten Lesung verworfen.[2])

Wie für die Entstehung der Hypotheken und Grundschulden, so gelten auch für deren Uebertragung die Vorschriften des § 873 nicht ausnahmslos. Zur Abtretung der Brief-Hypothek und der Brief-Grundschuld ist Ertheilung der Abtretungserklärung in schriftlicher Form oder Eintragung der Abtretung in das Grundbuch und außerdem Uebergabe des Briefes erforderlich (§§ 1154, 1192).[3]) Davon gilt eine Ausnahme bei der Grundschuld für den Inhaber des Grundschuldbriefs; diese wird nach den Regeln der Schuldverschreibungen auf den Inhaber, also durch Uebergabe des Briefes übertragen (§§ 1195, 793). Die Abtretung der Buchhypothek oder Buchgrundschuld erfolgt regelmäßig nach den Vorschriften der §§ 873 und 878 (§ 1154 Abs. 3, § 1192); ausgenommen sind nur die Sicherungshypotheken für Forderungen aus Schuldverschreibungen auf den Inhaber, aus Wechseln und anderen Orderpapieren, welche nach den für die Inhaber- und Orderpapiere geltenden Grundsätzen übertragen werden (§ 1187 Satz 3). Wenn in dem Vorstehenden von der Abtretung der Hypothek gesprochen ist, so ist das nur ein kürzerer, aber nicht ganz genauer Ausdruck für die Abtretung der durch die Hypothek gesicherten Forderung; denn das Bürgerliche Gesetzbuch geht grundsätzlich[4]) davon aus, daß mit der Uebertragung der Forderung die Hypothek auf den neuen Gläubiger übergeht, daß jene nicht ohne diese und diese nicht ohne jene übertragen werden kann (§ 1153); die erwähnten Formen sind daher für die Abtretung der Forderung vorgeschrieben. Eine durch eine Hypothek gesicherte Forderung kann also nicht nach den für die Uebertragung der Forderungen geltenden allgemeinen Vorschriften (§§ 398, 402, 403) übertragen werden.

---

[1]) Vgl. über die Judikatshypotheken nach dem bisherigen preußischen Rechte Achilles a. a. O. S. 137 ff.

[2]) Prot. 238 (S. 4370 ff.).

[3]) Eine Blankozession, welche das preußische Recht bei Grundschulden gestattet, läßt das Bürgerliche Gesetzbuch nicht zu.

[4]) Diese Regel gilt nicht ausnahmslos, vgl. BGB. §§ 1163, 1164, 1174, 1180, 1190.

Nur bei der Kautionshypothek ist dies gestattet, aber eine derartige Uebertragung hat nicht den Uebergang der Hypothek zur Folge (§ 1190 Abs. 4), sondern läßt diese dem bisherigen Gläubiger zur Sicherung für etwaige neue Ansprüche, die sich aus dem zwischen ihm und dem Eigenthümer bestehenden Rechtsverhältnisse ergeben können.[1]) Auch die Uebertragung der Forderung auf Rückstände von Zinsen oder anderen Nebenleistungen und auf Erstattung von Kosten bestimmt sich nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 398 ff. (§ 1159), und wie alle Bestimmungen über die Zinsen einer Hypothekenforderung, gilt auch diese für die Zinsen der Grundschuld und die einzelnen Leistungen der Rentenschuld (§§ 1192, 1200).

Des Weiteren finden die Vorschriften des § 873 keine Anwendung auf den Uebergang der Hypothek auf den persönlichen Schuldner der gesicherten Forderung und auf den Uebergang der Hypotheken und Grundschulden auf den Eigenthümer. Der erstere erwirbt, wenn er den Gläubiger befriedigt, die Hypothek insoweit, als er von dem Eigenthümer oder einem Rechtsvorgänger des Eigenthümers Ersatz verlangen kann, weil dieser sich ihm gegenüber zur Tilgung der Hypothekenforderung verpflichtet hat;[2]) ist die Hypothek eine Gesammthypothek, so geht sie nur an demjenigen Grundstücke auf den Schuldner über, gegen dessen Eigenthümer ihm der Ersatzanspruch zusteht; der Befriedigung des Gläubigers ist die Vereinigung von Forderung und Schuld in einer Person, z. B. dadurch, daß der persönliche Schuldner den Gläubiger beerbt, gleichgestellt (§§ 1164, 1174). In diesem Falle verbindet sich die Hypothek mit der Ersatzforderung des persönlichen Schuldners und geht mit der Befriedigung oder dem Eintritt der Konfusion ohne Weiteres auf ihn über. Umgekehrt erwirbt auch der Eigenthümer, der nicht der persönliche Schuldner ist, soweit er den Gläubiger befriedigt, mit diesem Akte die Forderung und die Hypothek an seinem Grundstücke und, falls er von dem Eigenthümer eines mitverhafteten Grundstücks oder einem Rechtsvorgänger dieses Eigenthümers Ersatz fordern kann, auch die Hypothek an dem Grundstücke dieses Eigenthümers in Höhe des Ersatzanspruchs, so daß er an diesem und an seinem Grundstücke eine Gesammthypothek erhält (§§ 1143, 1173).[3]) Die Hypothek allein ohne die Forderung geht

---

[1]) Hachenburg, Vorträge S. 317.

[2]) Vgl. BGB. § 415 Abs. 3.

[3]) Vgl. über die Rechte des Eigenthümers BGB. § 1177 Abs. 2 und

auf den Eigenthümer über,[1]) wenn die Forderung erlischt, wenn der Gläubiger auf die Hypothek vor dem Grundbuchamt oder gegenüber dem Eigenthümer verzichtet und dies in das Grundbuch eingetragen wird, und wenn der unbekannte Gläubiger mit seinem Rechte durch Ausschlußurtheil ausgeschlossen wird (§§ 1163, 1168, 1170). Eine Gesammthypothek wird beim Erlöschen der Forderung und beim Verzicht des Gläubigers auf die ganze Hypothek von allen Eigenthümern der belasteten Grundstücke gemeinschaftlich erworben (§§ 1172, 1175). Befriedigt nur der Eigenthümer eines der mitverhafteten Grundstücke den Gläubiger, so erwirbt er die Hypothek nur an seinem Grundstücke, während sie an den übrigen erlischt. Kann er aber von dem Eigenthümer eines der anderen Grundstücke oder einem Rechtsvorgänger dieses Eigenthümers Ersatz verlangen, so geht in Höhe des Ersatzanspruchs auch die Hypothek an diesem Grundstücke auf ihn über. Der Befriedigung des Gläubigers steht die Uebertragung des Forderungsrechts auf den Eigenthümer oder die Vereinigung von Forderung und Schuld in dessen Person gleich (§ 1173). Selbst bei einer Befriedigung des Gläubigers einer Gesammthypothek im Wege der Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung aus einem der verhafteten Grundstücke soll der Eigenthümer dieses Grundstücks, weil der Gläubiger aus seinem Vermögen befriedigt ist, die Hypothek an einem mitverhafteten Grundstücke erwerben, wenn er von dessen Eigenthümer oder seinem Rechtsvorgänger Ersatz verlangen kann (§ 1182). Schließlich ist in dem Entwurf zur Aenderung der Civilprozeßordnung noch ein Fall der Eigenthümerhypothek vorgeschlagen; nach § 757 d soll die Judikatshypothek auf den Eigenthümer des Grundstücks übergehen, wenn durch eine vollstreckbare Entscheidung die zu vollstreckende Entscheidung oder ihre vorläufige Vollstreckbarkeit aufgehoben oder die Zwangsvollstreckung für unzulässig erklärt oder deren Einstellung angeordnet wird, sowie wenn durch eine gerichtliche Entscheidung die einstweilige Einstellung der Vollstreckung und zugleich die Aufhebung der erfolgten Vollstreckungsmaßregeln angeordnet wird oder wenn die zur Abwendung der Vollstreckung nachgelassene Sicherheitsleistung oder Hinterlegung erfolgt.

Da auf die Grundschuld die Vorschriften über die Hypothek entsprechende Anwendung finden, soweit sich nicht daraus ein Anderes

---

§ 1197 und über das Erlöschen der Hypothek für Rückstände von Zinsen und andere Nebenleistungen § 1178.

[1]) Und zwar als Grundschuld. BGB. § 1177 Abs. 1. Vergl. § 1178.

ergiebt, daß die Grundschuld nicht eine Forderung voraussetzt (§ 1192), erwirbt auch der Eigenthümer des belasteten Grundstücks die Grundschuld, wenn er den Gläubiger befriedigt, oder wenn letzterer auf die Grundschuld verzichtet oder durch Ausschlußurtheil mit seinem Rechte ausgeschlossen wird.

Daß schließlich Hypotheken und Grundschulden auch durch Pfändung und Ueberweisung zum Nennwerth an Zahlungsstatt nach den Regeln der Civilprozeßordnung, durch Erbgang und durch Eingehung einer gütergemeinschaftlichen Ehe seitens des bisherigen Gläubigers u. a. auf einen neuen Gläubiger ganz oder zum Theil übergehen können, bedarf keiner weiteren Ausführung. Von der Pfändung wird am Schlusse dieses Paragraphen (S. 60) die Rede sein. Zur Ueberweisung einer gepfändeten Hypothekenforderung oder Grundschuld soll nach § 737a und § 754 Abs. 6 des Entwurfs einer Novelle zur Civilprozeßordnung die Aushändigung des Ueberweisungsbeschlusses an den Gläubiger genügen; ist jedoch die Ertheilung des Hypotheken- oder Grundschuldbriefs ausgeschlossen, so ist zur Ueberweisung an Zahlungsstatt die Eintragung der Ueberweisung in das Grundbuch erforderlich; die Eintragung erfolgt auf Grund des Ueberweisungsbeschlusses. Hiervon macht jedoch der Entwurf im Anschluß an die oben S. 55 ff. erwähnten Bestimmungen der §§ 1159, 1187, 1190 des Bürgerlichen Gesetzbuchs Ausnahmen 1. für die Hypothekenforderung für Rückstände von Zinsen oder anderen Nebenleistungen und auf Erstattung von Kosten und 2. für die Sicherungshypothek für Forderungen aus Schuldverschreibungen auf den Inhaber und aus Orderpapieren sowie 3. für die Kautionshypotheken. Bei Inhaberpapieren kennt die Civilprozeßordnung (§§ 722 ff.) überhaupt keine Ueberweisung, ihre Uebertragung erfolgt auch bei einer Zwangsvollstreckung durch Uebergabe des Papiers, selbst wenn für sie eine Sicherungshypothek eingetragen ist. Hiervon abgesehen, geschieht in den ersteren beiden Fällen die Ueberweisung stets nach den allgemeinen Vorschriften der § 736 Abs. 3 und § 730 Abs. 2, 3 der CPO., und die durch eine Kautionshypothek gesicherte Hauptforderung kann nach diesen allgemeinen Vorschriften überwiesen werden, wenn der Gläubiger die Ueberweisung der Forderung o h n e die Hypothek an Zahlungsstatt beantragt.

VII. Der Erwerb der im Bürgerlichen Gesetzbuch nicht geregelten Rechte an Grundstücken, welche auf Grund der in dem Einführungsgesetze aufrechterhaltenen landesgesetzlichen Vorschriften auch nach dem

1. Januar 1900 noch entstehen oder übertragen werden können, richtet sich grundsätzlich nach dem Landesrecht. Nur über das Erbpachtrecht, mit Einschluß des Büdnerrechts und des Häuslerrechts, und über das vererbliche und veräußerliche Recht zur Gewinnung eines den bergrechtlichen Vorschriften nicht unterliegenden Minerals hat das Reichsrecht[1]) besondere Bestimmungen, und zwar für das letztere weitergehende als für jenes. Ueber die Entstehung, den Inhalt, die Uebertragbarkeit und die Belastbarkeit des Erbpachtrechts entscheiden die Landesgesetze; die Form der Uebertragung und die grundbuchmäßige Behandlung desselben ist dagegen reichsrechtlich geordnet, es gilt dasselbe, wie von der Uebertragung und der Buchung des Erbbaurechts (oben S. 47 ff.). Das vererbliche und veräußerliche Recht zur Gewinnung eines nicht bergrechtlichen Minerals ist nicht nur hinsichtlich der Uebertragung und der Eintragung in das Grundbuch, sondern auch bezüglich der Entstehung den reichsrechtlichen Vorschriften über das Erbbaurecht unterstellt; nur diejenigen landesrechtlichen Normen, welche die Belastung eines Grundstücks mit einem solchen Rechte gestatten und dessen Inhalt näher bestimmen, sind unberührt geblieben.

VIII. Schließlich finden die im § 5 besprochenen allgemeinen Vorschriften der §§ 873, 874 und 878 grundsätzlich auch auf die Belastung der Rechte an Grundstücken Anwendung, aber auch hierauf nicht ausnahmslos. Da für das Erbbaurecht und für die unter Ziff. VII genannten landesrechtlich normirten Rechte die sich auf Grundstücke beziehenden Vorschriften gelten (§ 1017 Abs. 1; Einf.-Ges. Art. 63, 68), können sie mit denselben Rechten und auf dieselbe Weise belastet werden, wie diese, soweit sich nicht aus ihrer Natur ein Anderes ergiebt oder beim Erbpachtrecht die Belastung nach dem maßgeblichen Landesrecht unzulässig ist. An den anderen Rechten an Grundstücken können nur Nießbrauchs- und Pfandrechte bestellt werden, und auch diese nur an den übertragbaren Rechten (§ 1069 Abs. 2, § 1274 Abs. 2), daher nach dem oben S. 50, 51 und 52 Gesagten nicht an den subjektiv-dinglichen Rechten, wie den Grunddienstbarkeiten und den mit einem berechtigten Grundstücke verknüpften Vorkaufsrechten und Reallasten, ferner nicht an den persönlichen Dienstbarkeiten[2]) und den subjektiv-persönlichen Vorkaufsrechten, sofern letztere

[1]) Einf.-Ges. Art. 63 und 68; GBO. § 84.

[2]) Daß bei den der Ausübung nach übertragbaren höchstpersönlichen Rechten, wie dem Nießbrauch, das Forderungsrecht auf die Ausübung verpfändbar ist, kommt

nicht ausnahmsweise als übertragbare bestellt sind, sowie schließlich nicht an den subjektiv-persönlichen Reallasten, wenn der Anspruch auf die einzelne Leistung nicht übertragbar ist (§ 1111 Abs. 2); es bleiben daher als Gegenstand der Belastung mit Nießbrauchs- und vertragsmäßigen Pfandrechten nur die Hypotheken und Grundschulden, regelmäßig die subjektiv-persönlichen Reallasten und ausnahmsweise die subjektiv-persönlichen Vorkaufsrechte übrig. An diesen wie an allen Rechten erfolgt die Bestellung eines Nießbrauchs- oder Pfandrechts nach den für ihre Uebertragung geltenden Vorschriften (§§ 1069, 1274, 1291); es kommen daher die oben besprochenen vielfachen Abweichungen von den allgemeinen Vorschriften des § 873 auch hier zur Anwendung. Für die Verpfändung einer für den Inhaber des Grundschuldbriefs bestellten Grundschuld ist besonders bestimmt, daß sie nach den Vorschriften über die Verpfändung beweglicher Sachen, also durch Uebergabe des Grundschuldbriefs an den Gläubiger und Einigung über die Entstehung des Pfandrechts erfolgt (§§ 1195, 1293, 1205). Auf Grund der Vorschriften der §§ 1075 und 1287 (oben S. 49 und S. 53) kann ein Nießbrauch oder ein Pfandrecht an einem Rechte an einem fremden Grundstücke entstehen, ohne daß die Formen für die Uebertragung dieses Rechtes gewahrt sind; nach jenen Vorschriften erwirbt nämlich der Nießbraucher oder Pfandgläubiger einer Forderung, die auf Bestellung eines Rechtes an einem Grundstücke gerichtet ist, mit der Leistung des Schuldners, also mit der Bestellung des Rechtes zu Gunsten des Gläubigers, ohne Weiteres den Nießbrauch oder ein Pfandrecht an dem bestellten Rechte.

Die Entstehung eines Pfändungspfandrechts an den Rechten an Grundstücken soll in der Novelle zur Civilprozeßordnung §§ 731, 754 neu geregelt werden. Zur Pfändung einer Hypothekenforderung und entsprechend auch zur Pfändung einer Grundschuld soll außer dem Pfändungsbeschlusse die Uebergabe des Briefes an den Gläubiger oder bei Buchhypotheken und Buchgrundschulden die Eintragung der Pfändung in das Grundbuch erforderlich sein. Dem Drittschuldner gegenüber soll sie jedoch schon mit der Zustellung des Pfändungsbeschlusses an ihn als bewirkt gelten, wenn diese der Uebergabe des Briefes oder der Eintragung vorausgeht; folgt sie dieser nach, so entscheidet der Zeitpunkt der Uebergabe oder der Eintragung. Die

---

hier nicht in Betracht, weil dadurch ein dingliches Recht an dem Nießbrauchsrecht nicht geschaffen wird. Vgl. Prot. 235 (S. 4315).

Uebergabe des Briefes wird ersetzt durch die Wegnahme desselben seitens des Gerichtsvollziehers, welche im Wege der Zwangsvollstreckung zum Zwecke der Ablieferung an den Gläubiger geschieht. Die Eintragung der Pfändung erfolgt auf Grund des Pfändungsbeschlusses. Diese Regeln gelten jedoch nicht für diejenigen Hypothekenforderungen, deren Uebertragung nach dem BGB. §§ 1159, 1187 nach den Vorschriften über die Forderungsabtretung erfolgt,[1]) nämlich die durch Hypotheken gesicherten Ansprüche auf Rückstände von Zinsen oder anderen Nebenleistungen und auf Erstattung von Kosten und die Sicherungshypotheken für Forderungen aus Schuldverschreibungen auf den Inhaber und aus Orderpapieren. Die ersteren werden nach der allgemeinen Bestimmung des § 730 wie gewöhnliche Forderungen gepfändet, und die Pfändung der letzteren erfolgt dadurch, daß der Gerichtsvollzieher die Inhaber- oder Orderpapiere in Besitz nimmt (§§ 712, 722, 732). — Die Pfändung unveräußerlicher Rechte ist regelmäßig insoweit zulässig, als die Ausübung einem Anderen überlassen werden kann (§ 754 Abs. 3); über die Form ihrer Pfändung enthält der dem Reichstag vorliegende Entwurf[2]) keine Besonderheiten. Nur auf die Zwangsvollstreckung in eine Reallast sind die Vorschriften über die Zwangsvollstreckung in eine Hypothekenforderung für entsprechend anwendbar erklärt (§ 754 Abs. 6), es bedarf also zu ihrer Pfändung der Eintragung in das Grundbuch.

2. Endigung der Rechte an Grundstücken.

§ 7.

Ueber die Endigung der Rechte an Grundstücken enthalten die „allgemeinen Vorschriften über Rechte an Grundstücken" (BGB. 3. Buch 2. Abschnitt) mehrere Bestimmungen: die §§ 875, 876 und 878 regeln die Aufhebung durch Rechtsgeschäft, § 889 schließt den Untergang der Rechte an einem fremden Grundstück durch Konfusion aus und die §§ 901 und 902 sprechen von der Verjährung dieser Rechte.

I. § 875 Abs. 1 lautet: „Zur Aufhebung eines Rechtes an einem Grundstück ist, soweit nicht das Gesetz ein Anderes vorschreibt, die Erklärung des Berechtigten, daß er das Recht aufgebe, und die Löschung des Rechtes im Grundbuch erforderlich. Die Erklärung ist

---

[1]) Vgl. oben S. 55 ff. und S. 58.

[2]) Anders der der Denkschrift zum BGB. beigefügte Entwurf § 754 Abs. 3.

dem Grundbuchamt oder demjenigen gegenüber abzugeben, zu dessen Gunsten sie erfolgt."

1. Demnach kennt das Bürgerliche Gesetzbuch grundsätzlich keine Aufhebung eines Rechtes an einem Grundstück ohne Löschung; insbesondere genügt der Verzicht des Berechtigten auf das Recht zu dessen Erlöschen nicht, sondern es muß die Eintragung in das Grundbuch hinzukommen. Aber dieser Grundsatz gilt nicht ausnahmslos, wie aus dem Zusatze: „soweit nicht das Gesetz ein Anderes vorschreibt" erhellt und unten näher gezeigt werden soll.

2. Andererseits führt die Löschung eines Rechtes allein dessen Aufhebung nicht herbei, sondern es muß außerdem die Erklärung des Berechtigten, daß er das Recht aufgebe, vorliegen. Ein ohne diese Voraussetzung gelöschtes Recht besteht als dingliches weiter und erlischt nach § 901 (vgl. unten III) erst durch Verjährung.

Abweichend von den Erfordernissen zur Begründung und Uebertragung eines Rechtes wird zu dessen Aufhebung nicht ein Vertrag zwischen dem Berechtigten und dem anderen Theile, zu dessen Gunsten er sein Recht aufgiebt, verlangt, sondern eine einseitige Willenserklärung genügt, aber sie muß dem Grundbuchamt oder demjenigen gegenüber, zu dessen Gunsten sie erfolgt, abgegeben werden; sie ist also ein empfangsbedürftiges einseitiges Rechtsgeschäft. Die Angabe des Rechtsgrundes, auf dem die Aufgabe des Rechtes beruht, ist hier so wenig wie bei der Einigung über die Entstehung eines Rechtes vorgeschrieben; es genügt also eine abstrakte Erklärung.

„Vor der Löschung ist der Berechtigte an seine Erklärung nur gebunden, wenn er sie dem Grundbuchamte gegenüber abgegeben oder demjenigen, zu dessen Gunsten sie erfolgt, eine den Vorschriften der Grundbuchordnung entsprechende Löschungsbewilligung ausgehändigt hat" (§ 875 Abs. 2). Hat er sie dem letzteren gegenüber, aber nicht in Form einer gehörigen Löschungsbewilligung, also namentlich nicht in einer öffentlichen oder öffentlich beglaubigten Urkunde (GBO. § 29) abgegeben, so kann er seine Erklärung widerrufen; erfolgt aber vor seinem Widerruf versehentlich die Löschung, so ist das Recht aufgehoben, weil die beiden Erfordernisse: Erklärung gegenüber demjenigen, zu dessen Gunsten das Recht aufgegeben wird, und Löschung vorliegen. Eine Erklärung vor dem Grundbuchamte verlangt § 875 weder in seinem ersten noch im zweiten Absatz; die Abgabe gegenüber demselben genügt in Verbindung mit der Löschung zur Aufhebung des Rechtes und schon vor der Löschung zur

Unwiderruflichkeit des Verzichts. Damit ist aber nicht gesagt, daß jede formlose, dem Grundbuchamte gegenüber abgegebene Erklärung den Verzichtenden bindet, denn der Sinn dieser Vorschrift ist, wie der der entsprechenden Bestimmung des § 873 (vgl. oben S. 30), der, daß der Erklärende gebunden sein soll, weil er zur Löschung des Rechtes das ihm Obliegende gethan hat;[1]) dies kann man aber nur sagen, wenn seine Erklärung den Vorschriften der Grundbuchordnung entspricht, also entweder vor dem Grundbuchamte zu Protokoll gegeben oder diesem in öffentlicher oder öffentlich beglaubigter Urkunde eingereicht ist. Erfolgt freilich die Löschung auf Grund einer formlosen, dem Grundbuchamte gegenüber abgegebenen Erklärung, so wird das gelöschte Recht ebenso gut aufgehoben, wie in dem oben erwähnten Falle der Löschung auf Grund eines nicht in gehöriger Form dem anderen Theile gegenüber erklärten Verzichts, da die beiden Voraussetzungen des § 875 Abs. 1 vorliegen und § 29 der Reichsgrundbuchordnung nur Ordnungsvorschriften enthält.

Daß die Erklärung des Berechtigten durch dessen rechtskräftige Verurtheilung zu ihrer Abgabe nach § 779 der Civilprozeßordnung ersetzt werden kann, bedarf keiner weiteren Ausführung.

Ueber den Einfluß des Todes, des Eintritts der Geschäftsunfähigkeit oder einer Verfügungsbeschränkung des Berechtigten auf die Wirksamkeit seiner Erklärung gilt das oben S. 34 ff. über den dinglichen Vertrag des § 873 Gesagte; insbesondere findet auch hier § 878 Anwendung, wonach die Erklärung nicht dadurch unwirksam wird, daß der Berechtigte in der Verfügung beschränkt wird, nachdem die Erklärung für ihn bindend geworden und der Antrag auf Eintragung bei dem Grundbuchamte gestellt worden ist.

3. Die beiden Erfordernisse des § 875, Löschung und Verzichtserklärung des Berechtigten, genügen nicht immer zur Aufhebung des Rechtes; unter Umständen muß die Zustimmung eines Dritten hinzukommen. § 876 verlangt diese, wenn das aufzuhebende Recht mit dem Rechte des Dritten belastet ist, oder wenn es dem jeweiligen Eigenthümer eines anderen Grundstücks zusteht und dieses Grundstück mit dem Rechte des Dritten belastet ist. Soll z. B. eine Reallast, eine Hypothek oder Grundschuld aufgehoben werden, an welcher einem Dritten ein Nießbrauch oder ein Pfandrecht zusteht, so bedarf es außer der Erklärung des Berechtigten und der Löschung noch der

---

[1]) Motive Bd. 3 S. 200; Prot. 185 (S. 3419 ff.).

Zustimmung des Nießbrauchers oder Pfandgläubigers. Oder wenn ein subjektiv-dingliches Recht, z. B. eine Grunddienstbarkeit oder ein zu Gunsten des jeweiligen Eigenthümers eines herrschenden Grundstücks bestelltes Vorkaufsrecht oder eine ebenso bestellte Reallast aufgehoben werden soll und das herrschende Grundstück mit einer Hypothek oder Grundschuld belastet ist, so muß der Hypotheken- oder Grundschuld-Gläubiger der Aufhebung des subjektiv-dinglichen Rechtes zustimmen, da ja durch die Aufhebung sein Recht geschmälert werden kann. Wird aber ausnahmsweise das Recht des Dritten an dem herrschenden Grundstücke durch die Aufhebung des subjektiv-dinglichen Rechtes nicht berührt, bedarf es seiner Zustimmung nicht, wie § 876 ausdrücklich hervorhebt; das trifft z. B. zu, wenn das aufzuhebende subjektiv-dingliche Recht eine Reallast und das Recht des Dritten an dem herrschenden Grundstück eine Grunddienstbarkeit ist.

Von diesem Ausnahmefall abgesehen, erlischt das Recht nicht, wenn die Zustimmung des Dritten fehlt. Daraus ist jedoch nicht zu folgern, daß auch die Löschung des Rechtes im Grundbuche stets den Nachweis der Zustimmung des Dritten voraussetzt; wie das Grundbuchamt bei der Eintragung eines Rechtes regelmäßig nicht den Abschluß des zu seiner Entstehung erforderlichen dinglichen Vertrages zu prüfen hat,[1]) so erleichtert ihm die Grundbuchordnung auch die Prüfungspflicht bei der Löschung eines subjektiv-dinglichen Rechtes, indem sie im § 21 die Zustimmung des Dritten nur dann für erforderlich erklärt, wenn das aufzuhebende subjektiv-dingliche Recht auf dem Blatte des berechtigten Grundstücks vermerkt ist; ist dies nicht geschehen, so bedarf es nur der Löschungsbewilligung des Eigenthümers des berechtigten Grundstücks, als des Berechtigten im Sinne des § 875. Diese Vorschrift ist nach der Denkschrift zur Grundbuchordnung getroffen, um „den Verkehr nicht über Gebühr zu erschweren"; sie erscheint aber bedenklich, wenn man erwägt, daß ein subjektiv-dingliches Recht für die an dem herrschenden Grundstück Berechtigten oft von ganz hervorragender Bedeutung ist und seine Löschung ohne ihre Zustimmung sie schwer schädigen kann; zwar wird durch diese das Recht nach § 876 nicht aufgehoben, es kann aber gegen einen redlichen Dritterwerber des belasteten Grundstücks wegen des öffentlichen Glaubens nicht geltend gemacht werden. Die an dem herrschenden Grundstücke Berechtigten werden daher gut thun,

---

[1]) Vgl. oben S. 24.

von dem auch ihnen im § 8 der GBO. gewährten Rechte Gebrauch zu machen, das Vermerken des subjektiv-dinglichen Rechtes auf dem Blatte des herrschenden Grundstücks zu beantragen.

Die Zustimmung des Dritten ist ebenfalls „dem Grundbuchamt oder demjenigen gegenüber zu erklären, zu dessen Gunsten sie erfolgt; sie ist unwiderruflich" (§ 876 Satz 3). Der Dritte ist also an seine Zustimmung schon dann gebunden, wenn er sie völlig formlos dem anderen Theile gegenüber erklärt hat. Darin liegt eine Abweichung von der oben (unter Ziffer 2) besprochenen Verzichtserklärung des Berechtigten. Dagegen gilt auch hier, daß die Erklärung des Dritten durch dessen rechtskräftige Verurtheilung ersetzt werden kann, und daß ihre Wirksamkeit unbeeinflußt bleibt, wenn der Dritte nach ihrer Abgabe stirbt oder geschäftsunfähig wird. Zweifelhaft könnte es aber erscheinen, ob dasselbe gilt, wenn der Dritte nach seiner Zustimmung, aber vor der Löschung des Rechtes in der Verfügung über sein Vermögen beschränkt wird. Eine allgemeine Vorschrift enthält das Bürgerliche Gesetzbuch hierüber nicht; § 878 spricht nur von der Erklärung des Berechtigten in Gemäßheit der §§ 873, 875 und 877, nicht von der Zustimmung des Dritten gemäß § 876. Besondere Vorschriften finden sich jedoch in den §§ 1072, 1064, 1273, 1255; danach erlischt der Nießbrauch oder das Pfandrecht an einem Rechte durch die Verzichtserklärung des Nießbrauchers oder Pfandgläubigers gegenüber dem Berechtigten, dessen Recht belastet ist, oder gegenüber dem Besteller des Nießbrauchs oder Pfandrechts; wenn demnach z. B. zu der Löschung einer Hypothekenforderung, an der einem Dritten ein Nießbrauch oder ein Pfandrecht zusteht, dieser Dritte seine Zustimmung dem Hypothekengläubiger gegenüber erklärt, so würde sein Recht ohne Weiteres erlöschen und es bedeutungslos sein, wenn er nach der Erklärung seiner Zustimmung, aber vor der Löschung der Hypothek durch die Konkurseröffnung oder durch einen anderen Umstand in der Verfügung über sein Vermögen beschränkt werden sollte. Dasselbe ist anzunehmen, wenn die Erklärung des Dritten nicht dem Hypothekengläubiger, sondern dem Grundbuchamte gegenüber abgegeben wird, da § 876 Satz 3 diese Erklärung jener völlig gleichstellt. Ja, aus der Unwiderruflichkeit der Zustimmung des Dritten wird man für alle Fälle des § 876 folgern müssen, daß die Zustimmung von einer später eintretenden Verfügungsbeschränkung unberührt bleibt, daß also z. B. auch bei der Aufhebung eines Vorkaufsrechts, welches dem jeweiligen Eigen-

thümer eines Grundstücks zusteht, die Zustimmung des Dritten, welcher eine Hypothek an dem herrschenden Grundstücke hat, nicht hinfällig wird, wenn dieser vor der Löschung des Vorkaufsrechts in Konkurs fällt. In dieser Hinsicht wurde in der Kommission für die 2. Lesung mit Recht bemerkt,[1]) daß die Unwiderruflichkeit der Zustimmung des Dritten eine ganz andere Bedeutung habe als die der Erklärung des Berechtigten gemäß § 875; „die Unwiderruflichkeit der letzteren bedeute, daß die dingliche Gebundenheit des Erklärenden eintrete, nicht aber auch die Aufhebung des belasteten Rechtes; dagegen habe die Zustimmung die unmittelbare Wirkung, daß das belastende Recht die Kraft verliere, die Aufhebung des belasteten Rechtes zu hindern, ohne daß es der Löschung des belastenden Rechtes bedürfe; nur mit dieser Abschwächung könne das belastende Recht noch auf einen dritten Erwerber übergehen, soweit nicht der § 837" (jetzt § 892) „Platz greife".

II. In Abweichung von der Regel des römischen Rechtes, daß die Rechte an fremden Grundstücken ebensogut wie die an fremden beweglichen Sachen durch Konfusion untergehen, bestimmt § 889: „Ein Recht an einem fremden Grundstück erlischt nicht dadurch, daß der Eigenthümer des Grundstücks das Recht oder der Berechtigte das Eigenthum an dem Grundstück erwirbt." Diese Vorschrift ist vor allem im Interesse des Instituts der Eigenthümerhypothek aufgenommen,[2]) findet aber nicht nur auf die Hypotheken und Grundschulden, sondern auch auf die anderen dinglichen Rechte an fremden Grundstücken: das Erbbaurecht, die Dienstbarkeiten, das Vorkaufsrecht und die Reallasten, Anwendung. Dagegen sind der Nießbrauch und das Pfandrecht an einem Rechte an einem fremden Grundstück dem Untergang durch Konfusion nicht entzogen (vgl. BGB. §§ 1072, 1063; 1273, 1256).

III. Ueber die Verjährung der Rechte an Grundstücken enthält das Bürgerliche Gesetzbuch in den §§ 901 und 902 Bestimmungen. § 902 Abs. 1 lautet: „Die Ansprüche aus eingetragenen Rechten unterliegen nicht der Verjährung. Dies gilt nicht für Ansprüche, die auf Rückstände wiederkehrender Leistungen oder auf Schadensersatz gerichtet sind." Durch diese Vorschrift werden nicht die eingetragenen Rechte selbst für unverjährbar erklärt; das war nicht nöthig, weil das

---

[1]) Prot. 185 (S. 3425).

[2]) Vgl. Motive Bd. 3 S. 201 ff.

Bürgerliche Gesetzbuch ein allgemeines Institut der Verjährung nicht kennt; sondern § 902 entzieht nur die Ansprüche aus den eingetragenen Rechten der Verjährung, der sie nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 194 ff. an sich unterliegen würden. Diese Bestimmung, welche als eine Konsequenz des Buchsystems angesehen wird,[1]) steht mit dem preußischen Rechte im Einklange;[2]) nur insofern geht sie noch über das letztere hinaus, als sie nicht nur die Klage des eingetragenen Berechtigten für unverjährbar erklärt, sondern alle Ansprüche aus eingetragenen Rechten, also auch die des nicht eingetragenen Erben des eingetragenen Berechtigten.[3]) Ein Unterschied zwischen den einzelnen Rechten wird nicht gemacht, insbesondere ist auch der Anspruch aus dem dinglichen Hypothekenrecht unverjährbar, während der durch die Hypothek gesicherte persönliche Anspruch der Verjährung unterliegt (BGB. § 223). Nur die Ansprüche auf Rückstände wiederkehrender Leistungen und auf Schadensersatz verjähren nach den allgemeinen Regeln, weil das Grundbuch über deren Tilgung oder Fortbestehen keine Auskunft giebt (§ 902 Satz 2, § 223 Abs. 3).

Aus der Bestimmung des § 902 erhellt, daß Ansprüche aus nicht eingetragenen Rechten an Grundstücken der Verjährung unterliegen, einerlei ob dieselben eingetragen waren und zu Unrecht gelöscht sind oder ohne Eintragung entstanden sind. Dagegen würden ohne besondere Bestimmung diese Rechte selbst nicht verjähren, weil, wie erwähnt, das Bürgerliche Gesetzbuch nur die Anspruchsverjährung allgemein geregelt hat. § 901 bestimmt jedoch: „Ist ein Recht an einem fremden Grundstück im Grundbuche mit Unrecht gelöscht, so erlischt es, wenn der Anspruch des Berechtigten gegen den Eigenthümer verjährt ist. Das Gleiche gilt, wenn ein kraft Gesetzes entstandenes Recht an einem fremden Grundstücke nicht in das Grundbuch eingetragen worden ist.“ Danach erlöschen also die nicht eingetragenen Rechte an fremden Grundstücken, wenn die Ansprüche aus ihnen gegen den Eigenthümer in Folge ihrer Verjährung nicht mehr geltend gemacht werden können; mit der Vollendung der Verjährung wird also der bis dahin unvollständige Inhalt des Grundbuchs richtig, während er bis zu diesem Zeitpunkt nur zu Gunsten eines redlichen Erwerbers kraft des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs als richtig gilt.

---

[1]) Vgl. Motive Bd. 3 S. 252.

[2]) Vgl. Achilles a. a. O. S. 51, 52 und 55.

[3]) Motive Bd. 3 S. 254 Ziff. 3 a. E.; Prot. 190 (S. 3518).

Welcher Umstand die Löschung des fortbestehenden Rechtes veranlaßt hat, ob diese versehentlich erfolgt oder böswillig herbeigeführt ist, ob sie deshalb den Untergang des gelöschten Rechtes nicht herbeigeführt hat, weil ihr überhaupt keine Erklärung des Berechtigten zu Grunde lag, oder weil die abgegebene Erklärung von vornherein nichtig war oder durch rechtswirksame Anfechtung nichtig geworden ist ꝛc., ist für die Anwendung des § 901 Satz 1 gleichgültig. Der zweite Satz dieses § 901 wird selten anwendbar sein, weil das Bürgerliche Gesetzbuch das Eintragungsprinzip für die Entstehung der Rechte an fremden Grundstücken fast ausnahmslos durchgeführt hat. Wie oben S. 49, S. 51 und S. 53 bereits erwähnt, entstehen nach dem Gesetzbuch ohne Eintragung das Recht auf die Rente für das Dulden eines Ueberbaus oder eines Nothwegs (§§ 914 bis 917), der Nießbrauch zu Gunsten des Nießbrauchers der Forderung auf Uebertragung des Eigenthums an dem Grundstück (§ 1075) und die Sicherungshypothek zu Gunsten des Pfandgläubigers einer solchen Forderung (§ 1287). Von diesen würde das erste Recht der Vorschrift des § 901 nur dann unterliegen, wenn man eine Verjährung des gesammten Rentenrechts und nicht nur der einzelnen fälligen Jahresraten zulassen will, was schwer zu rechtfertigen sein dürfte.[1]) Dagegen findet § 901 auf die beiden anderen Rechte Anwendung; insbesondere steht dem Erlöschen der Sicherungshypothek mit der Verjährung des zu Grunde liegenden Anspruchs die Bestimmung des § 223 Abs. 1 nicht entgegen, wonach die Verjährung eines Anspruchs, für den eine Hypothek besteht, den Berechtigten nicht hindert, seine Befriedigung aus dem verpfändeten Grundstück zu suchen, denn diese Bestimmung hat durch die Sondervorschrift des § 901 für die nicht eingetragenen Hypotheken ihre Bedeutung verloren.

Eine besondere Bestimmung über die Verjährung der eingetragenen Rechte enthält noch für die Grunddienstbarkeiten der § 1028 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs: „Ist auf dem belasteten Grundstück eine Anlage, durch welche die Grunddienstbarkeit beeinträchtigt wird, errichtet worden, so unterliegt der Anspruch des Berechtigten auf Beseitigung der Beeinträchtigung der Verjährung, auch wenn die Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen ist. Mit der Verjährung des Anspruchs erlischt die Dienstbarkeit, soweit der Bestand der Anlage mit ihr in Widerspruch steht.“ Der erste Satz

---

[1]) Vgl. Planck, Kommentar z. BGB. Bd. 1 S. 274, Anm. 2 zu § 224.

enthält eine Ausnahme von § 902 Satz 1, indem er auch den Anspruch aus der eingetragenen Dienstbarkeit auf Beseitigung der Beeinträchtigung der Verjährung unterwirft; und Satz 2 dehnt die Vorschrift des § 901, welche nur nicht eingetragene Rechte mit der Verjährung der Ansprüche erlöschen läßt, auf die eingetragene Grunddienstbarkeit aus, weil auch der aus dieser entspringende Anspruch verjährt. Hierdurch ist eine Art usucapio libertatis geschaffen; jedoch bedarf es zu dieser, abweichend von dem gemeinen Rechte, keines guten Glaubens, und daß die beeinträchtigende Anlage nec vi nec clam nec precario hergestellt sei, wird gleichfalls nicht gefordert.

§. 8.

Wie aus dieser Vorschrift des § 1028 erhellt und im § 875 durch die Worte „soweit nicht das Gesetz ein Anderes vorschreibt" ausdrücklich anerkannt ist, gelten die in dem vorigen Paragraphen erörterten allgemeinen Vorschriften über die Endigung der Rechte an Grundstücken nicht ausnahmslos. Als besonders geregelte Endigungsgründe der einzelnen Rechte sind hervorzuheben:

I. Die Aufgabe des Eigenthums. Ueber diese bestimmt das Bürgerliche Gesetzbuch im § 928 Abs. 1: „Das Eigenthum an einem Grundstücke kann dadurch aufgegeben werden, daß der Eigenthümer den Verzicht dem Grundbuchamte gegenüber erklärt und der Verzicht in das Grundbuch eingetragen wird." Die Abweichungen von der Regel des § 875 sind nur gering und ergeben sich von selbst: der Verzicht kann nur dem Grundbuchamte gegenüber erklärt werden, und statt der Löschung des Rechtes erfolgt die Eintragung des Verzichts in das Grundbuch.

II. Die Rechte an fremden Grundstücken erlöschen in einer Reihe von Fällen ohne Löschung. Abgesehen von der Verjährung, welche im § 7 unter Ziff. III bereits besprochen ist, kommen als Endigungsgründe, welche die Rechte ohne Weiteres aufheben, in Betracht: der Eintritt des Termins oder der auflösenden Bedingung bei den auf eine bestimmte Zeit beschränkten oder resolutivbedingten Rechten, insbesondere den höchstpersönlichen Rechten (BGB. § 158 Abs. 2, § 163), der Zuschlag bei der Zwangsversteigerung, mit dem alle Rechte an dem versteigerten Grundstücke erlöschen, die nicht nach den Versteigerungsbedingungen oder besonderer Vereinbarung zwischen dem Ersteher und dem Berechtigten bestehen bleiben sollen (Reichszwangsversteigerungsgesetz § 91), ferner bei den Vorkaufsrechten und den

Reallasten das Ausschlußurtheil, durch welches der unbekannte Berechtigte mit seinem Rechte ausgeschlossen wird, und mit dessen Erlassung jene Rechte erlöschen (§§ 1104, 1112). Weiter erlischt eine Gesammthypothek oder Gesammtgrundschuld an den mitverhafteten Grundstücken, falls dem zahlenden Eigenthümer oder bei der Hypothek auch dem zahlenden persönlichen Schuldner nach dem oben S. 56 ff. Gesagten nur an einem oder einigen der belasteten Grundstücke die Hypothek oder Grundschuld zufällt (§§ 1173 und 1174), und an allen, wenn der Gläubiger aus einem derselben befriedigt wird (§ 1181). Die Hypothek und Grundschuld für Rückstände von Zinsen und anderen Nebenleistungen und für Kosten erlischt ohne Löschung durch Konfusion und durch einseitige Verzichtserklärung des Gläubigers gegenüber dem Eigenthümer; steht einem Dritten ein Recht an dem Anspruch auf eine solche Leistung zu, so tritt im Falle der Konfusion das Erlöschen nicht ein und ist zum Verzicht die Zustimmung des Dritten erforderlich (§ 1178). Von einer Grunddienstbarkeit werden bei einer Theilung des belasteten Grundstücks diejenigen Theile frei, welche außerhalb des Bereichs der Ausübung der Dienstbarkeit liegen, wenn diese auf einen bestimmten Theil des Grundstücks beschränkt war (§ 1026). Endlich behalten weitere Endigungsgründe auf Grund der im Einführungsgesetz aufrechterhaltenen landesgesetzlichen Vorschriften ihre Wirksamkeit, z. B. der Vorschriften über die Ablösung von Dienstbarkeiten und Reallasten und über die Unschädlichkeitsatteste (Einf.-Ges. Art. 113, 120).

In allen diesen Fällen, in denen die Rechte ohne Löschung im Grundbuch untergehen, bedarf es zu ihrer nachträglichen Löschung regelmäßig auch keiner Löschungsbewilligung, denn § 22 der Reichsgrundbuchordnung gestattet die Berichtigung des Grundbuchs ohne Bewilligung desjenigen, dessen Recht von der Berichtigung betroffen wird, wenn die Unrichtigkeit nachgewiesen wird. Davon gilt eine Ausnahme für die Löschung derjenigen Rechte, die mit dem Tode des Berechtigten oder mit der Erreichung eines bestimmten Lebensalters desselben oder mit dem Eintritt eines sonstigen bestimmten Zeitpunktes oder Ereignisses erlöschen, falls Rückstände von Leistungen nicht ausgeschlossen sind; zu ihrer Löschung bedarf es der Bewilligung des Berechtigten oder seines Rechtsnachfolgers, wenn die Löschung vor dem Ablauf eines Jahres nach dem Tode oder dem Eintritt des sonstigen Ereignisses erfolgen soll oder wenn der Löschung beim

Grundbuchamte widersprochen ist, es sei denn, daß im Grundbuch eingetragen ist, daß zur Löschung der Nachweis des Todes oder des sonstigen Ereignisses genügen soll (GBO. §§ 23, 24).

III. Zu den einzelnen Rechten an fremden Grundstücken sind noch folgende Einzelheiten zu erwähnen:

1. Das Erbbaurecht erlischt, wie § 1016 ausdrücklich bestimmt, nicht dadurch, daß das Bauwerk untergeht. Für seine Aufhebung durch Rechtsgeschäft gelten, wie bereits oben S. 48 erwähnt, nicht die Vorschriften des § 928 über die Aufgabe des Eigenthums, sondern die allgemeinen Bestimmungen der §§ 875, 876 und 878; es bedarf also der Regel gemäß der Erklärung des Erbbauberechtigten, der Zustimmung des Dritten, falls das Erbbaurecht mit einem Rechte belastet ist, und der Löschung des Erbbaurechts im Grundbuch. Letztere muß auf dem Blatte des belasteten Grundstücks erfolgen, die Schließung des für das Erbbaurecht angelegten selbstständigen Grundbuchblatts ist für die Aufhebung dieses Rechtes nicht genügend und nicht erforderlich; das besondere Grundbuchblatt dient nur dazu, die Belastung und sonstige Verfügung über das Erbbaurecht zu ermöglichen, ist dagegen weder für die Entstehung noch für das Fortbestehen dieses Rechtes von Bedeutung.[1])

2. Auch der Verzicht auf die oben S. 51 ff. erwähnte Geldrente, welche den Grundstückseigenthümer für das Dulden eines Ueberbaues oder eines Nothwegs entschädigt, unterliegt den allgemeinen Vorschriften; obwohl also die Rente selbst nicht in das Grundbuch eingetragen wird, bedarf der Verzicht der Eintragung in das Grundbuch (§ 914 Abs. 2, § 917). Außerdem erlischt das Recht auf diese Rente mit der Beseitigung des Ueberbaus oder Nothwegs (§ 914 Abs. 1, § 917).

3. „Zur Aufhebung der Hypothek durch Rechtsgeschäft ist die Zustimmung des Eigenthümers erforderlich. Die Zustimmung ist dem Grundbuchamt oder dem Gläubiger gegenüber zu erklären; sie ist unwiderruflich" (BGB. § 1183). Dasselbe gilt von der Aufhebung der Grundschuld (§ 1192). In diesen Fällen muß also zu den Erfordernissen der §§ 875 und 876 noch ein weiteres, die Zustimmung des Eigenthümers, hinzukommen. Diese Vorschrift entspricht der Bestimmung des § 58 des preußischen Gesetzes über den Eigenthumserwerb vom 5. Mai 1872, daß die Löschung der Hypotheken- und Grundschulden, außer auf Ersuchen einer zuständigen

---

[1]) Prot. 209 (S. 3850 bis 3852).

Behörde, nur auf Antrag des Eigenthümers erfolgen darf, und erklärt sich aus dem Institut der Eigenthümer-Hypothek (bezw. -Grundschuld). Wenn der Gläubiger auf die Hypothek oder Grundschuld in gehöriger Form, d. h. durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt oder dem Eigenthümer, eventuell unter Zustimmung des Dritten gemäß § 876, verzichtet und dieser Verzicht in das Grundbuch eingetragen ist,[1]) so erlischt nicht das Hypotheken- oder Grundschuldrecht, sondern geht auf den Eigenthümer über (§ 1168); nur bei der Gesammthypothek (oder -Grundschuld) hat der Verzicht des Gläubigers auf sein Recht an einem der belasteten Grundstücke das Erlöschen desselben an diesem zur Folge (§ 1175 Abs. 1 Satz 2). Demnach würde regelmäßig dem Eigenthümer ein Vermögensgegenstand wider sein Wollen entzogen werden können, wenn man auf die Aufhebung der Hypotheken oder Grundschulden die Vorschriften der §§ 875 und 876 unverändert anwenden würde. Um dies zu vermeiden, ist das Erlöschen dieser Rechte von der Zustimmung des Eigenthümers abhängig gemacht. Damit steht die Bestimmung der GBO. § 27 Abs. 1 im Einklange: „Eine Hypothek, eine Grundschuld oder eine Rentenschuld darf nur mit Zustimmung des Eigenthümers des Grundstücks gelöscht werden". Diese Bestimmung gilt ausnahmslos; auch durch den Nachweis der Unrichtigkeit des Grundbuchs (vgl. oben S. 70) wird die Zustimmung des Eigenthümers nicht ersetzt.

4. Auf die landesrechtlich geregelten vererblichen und veräußerlichen Rechte zur Gewinnung eines den bergrechtlichen Vorschriften nicht unterliegenden Minerals, welche durch Art. 68 des Einf.-Ges. aufrecht erhalten sind, sind die Vorschriften der §§ 875 und 876 ausdrücklich für anwendbar erklärt.

IV. Auf die Aufhebung der Rechte, welche die Rechte an fremden Grundstücken belasten, finden die Vorschriften der §§ 875 und 876 nach ihrem Wortlaut keine Anwendung. Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch[2]) erlöschen der Nießbrauch und das Pfandrecht an einem eingetragenen dinglichen Rechte durch Konfusion und durch einseitige Verzichtserklärung des Nießbrauchers oder des Pfandgläubigers, welche gegenüber dem Besteller (Verpfänder) oder gegenüber dem Berechtigten des belasteten Rechtes abzugeben ist und beim Pfandrecht auch der

---

[1]) Auf diesen Verzicht finden die Vorschriften des § 875 Abs. 2 und der §§ 876 und 878 entsprechende Anwendung (BGB. § 1168 Abs. 2 Satz 2).

[2]) §§ 1072, 1063, 1064, 1273, 1252, 1255, 1256.

Zustimmung des Dritten bedarf, dem ein Recht an dem Pfandrecht zusteht, sowie das Pfandrecht noch durch Untergang der versicherten Forderung. Die Konfusion hat jedoch den Untergang des Nießbrauchs oder Pfandrechts nicht zur Folge, soweit der Berechtigte, dessen Recht belastet ist, an dem Fortbestehen des Nießbrauchs oder Pfandrechts ein rechtliches Interesse hat, und beim Pfandrecht auch nicht, so lange die durch das Pfandrecht gesicherte Forderung mit dem Rechte eines Dritten belastet ist. Mit Rücksicht auf die Möglichkeit der Fortdauer des Nießbrauchs oder Pfandrechts wegen des rechtlichen Interesses des Inhabers des belasteten Rechtes bestimmt § 27 Abs. 2 der Reichsgrundbuchordnung, daß ein Recht, mit dem eine Hypothek, eine Grundschuld oder eine Rentenschuld belastet ist, nur mit Zustimmung desjenigen gelöscht werden darf, welchem die Hypothek, die Grundschuld oder die Rentenschuld zusteht, es sei denn, daß die Löschung zur Berichtigung des Grundbuchs erfolgen soll und die Unrichtigkeit nachgewiesen wird. Ein rechtliches Interesse an der Fortdauer seines Pfandrechts hat z. B. der Pfandgläubiger einer Hypothekenforderung, welcher den Hypothekengläubiger beerbt hat, dann, wenn an dieser Forderung noch ein zweites, jüngeres Pfandrecht besteht, da sonst mit dem Erlöschen des ersteren der zweite Pfandgläubiger zur Einziehung der Hypothekenforderung berechtigt werden würde (vgl. § 1290).[1])

3. Aenderung des Inhalts der Rechte an Grundstücken.

§ 9.

§ 877 des Bürgerlichen Gesetzbuchs lautet: „Die Vorschriften der §§ 873, 874, 876 finden auch auf Aenderungen des Inhalts eines Rechtes an einem Grundstück Anwendung.“ Demnach sind, wie zur Entstehung, so auch zur Aenderung des Inhalts eines bestehenden Rechtes an einem Grundstück ein dinglicher Vertrag zwischen dem Eigenthümer des Grundstücks und dem Berechtigten und die Eintragung der Aenderung in das Grundbuch erforderlich. Von diesen Erfordernissen gilt das oben im § 5 (S. 23 ff.) Gesagte; insbesondere findet nach § 878 auch dessen Vorschrift über die Einflußlosigkeit einer Verfügungsbeschränkung auf die in Gemäßheit des § 877 abgegebene Erklärung Anwendung. Außerdem bedarf es laut des für anwendbar erklärten § 876 der Zustimmung des Dritten,

[1]) Motive Bd. 3 S. 842.

zu dessen Gunsten das zu ändernde Recht oder, falls dieses subjektiv-dinglich ist, das herrschende Grundstück belastet ist; hinsichtlich dieses Erfordernisses ist auf die Ausführungen im § 7 Ziff. I 3 (oben S. 63 ff.) zu verweisen.

Beispiele für derartige Aenderungen des Inhalts bestehender Rechte an Grundstücken sind die Umwandlung einer Briefhypothek in eine Buchhypothek, einer gewöhnlichen in eine Sicherungshypothek, einer Hypothek in eine Grundschuld, der letzteren in eine Rentenschuld oder umgekehrt (§§ 1116, 1186, 1198, 1203), die Aenderung in den Verzinsungs- und Rückzahlungsbedingungen der Hypotheken und Grundschulden (§ 1119) u. a. Auch für die Rangänderung gelten dieselben Vorschriften (§ 880), wie unten im § 11 gezeigt werden soll. Dasselbe ist der Fall, wenn an die Stelle der Forderung, für welche eine Hypothek besteht, eine andere Forderung gesetzt werden soll, und beide Forderungen demselben Gläubiger zustehen; trifft letztere Voraussetzung nicht zu, so muß zu der Einigung zwischen dem Eigenthümer und dem Gläubiger der neuen Forderung, sowie der Eintragung in das Grundbuch und der etwaigen durch § 876 vorgeschriebenen Zustimmung des Dritten die Zustimmung des bisherigen Hypothekengläubigers hinzukommen, welche dem Grundbuchamt oder demjenigen gegenüber zu erklären ist, zu dessen Gunsten sie erfolgt, und auf welche die Vorschriften des § 875 Abs. 2 und des § 876 entsprechende Anwendung finden (§ 1180).

Keines dinglichen Vertrages bedarf es zur Aenderung eingetragener Rechte an Grundstücken in den Fällen des § 1109 Abs. 2 und des § 1132 Abs. 2 (vgl. § 1172 Abs. 2, § 1175). Nach § 1109 kann der Reallastberechtigte bei der Theilung des herrschenden Grundstücks, dessen jeweiligem Eigenthümer die Reallast zusteht, „bestimmen, daß das Recht nur mit einem der Theile verbunden sein soll. Die Bestimmung hat dem Grundbuchamte gegenüber zu erfolgen und bedarf der Eintragung in das Grundbuch; die Vorschriften der §§ 876, 878 finden entsprechende Anwendung. Veräußert der Berechtigte einen Theil des Grundstücks, ohne eine solche Bestimmung zu treffen, so bleibt das Recht mit dem Theile verbunden, den er behält.“ Nach § 1132 Abs. 2 ist der Gläubiger einer Gesammthypothek (oder Gesammtgrundschuld, § 1192) „berechtigt, den Betrag der Forderung auf die einzelnen Grundstücke in der Weise zu vertheilen, daß jedes Grundstück nur für den zugetheilten Betrag haftet. Auf die Ver-

theilung finden die Vorschriften der §§ 875, 876, 878 entsprechende Anwendung."

Zu erwähnen ist schließlich noch, daß bei einer Theilung des herrschenden Grundstücks eine Grunddienstbarkeit oder eine subjektiv-dingliche Reallast, welche nur einem der Theile zum Vortheil gereicht, nur mit diesem verbunden bleibt und für die übrigen Theile erlischt, sodaß eine Aenderung in dem berechtigten Grundstück kraft Gesetzes eintritt (§ 1025 Satz 2, § 1109 Abs. 3), sowie daß kraft der im Art. 113 des Einf.-Gesetzes aufrechterhaltenen landesgesetzlichen Vorschriften über die Zusammenlegung von Grundstücken, Gemeinheitstheilung u. ä. die Aenderung von Rechten an Grundstücken ohne die Voraussetzungen des § 877 vorkommen kann.

II. Rangverhältniß.

1. Rangordnung.

§ 10.

I. „Das Rangverhältniß unter mehreren Rechten, mit denen ein Grundstück belastet ist, bestimmt sich, wenn die Rechte in derselben Abtheilung des Grundbuchs eingetragen sind, nach der Reihenfolge der Eintragungen. Sind die Rechte in verschiedenen Abtheilungen eingetragen, so hat das unter Angabe eines früheren Tages eingetragene Recht den Vorrang; Rechte, die unter Angabe desselben Tages eingetragen sind, haben gleichen Rang" (§ 879 Abs. 1). „Eine abweichende Bestimmung des Rangverhältnisses bedarf der Eintragung in das Grundbuch" (das. Abs. 3). Danach gilt in Uebereinstimmung mit dem jetzigen preußischen Rechte[1]) die Regel, daß über die Rangordnung unter mehreren in derselben Grundbuchabtheilung eingetragenen Rechten nicht der Zeitpunkt, sondern die Reihenfolge der Eintragungen, unter den in verschiedenen Abtheilungen eingetragenen dagegen das bei der Eintragung angegebene Datum entscheidet und mehrere in verschiedenen Abtheilungen unter Angabe desselben Tages eingetragene Rechte gleichen Rang haben, alles dieses unter der Voraussetzung, daß nicht ein anderes Rangverhältniß im Grundbuch vermerkt ist. Der Zeitpunkt der Entstehung des dinglichen Rechtes ist also der Regel nach gleichgültig. Dies hebt § 879 Abs. 2 noch besonders hervor: „Die Eintragung ist für das Rangverhältniß auch dann maßgebend, wenn die nach § 873 zum Erwerbe des Rechtes erforderliche

[1]) Ges. über den Eigenthumserwerb 2c. vom 5. Mai 1872 §§ 17, 34, 36.

Einigung erst nach der Eintragung zu Stande gekommen ist"; obwohl in diesem Falle das Recht erst mit der Einigung entsteht,[1]) bestimmt sich sein Rang trotzdem nach der Eintragung. Auch für den Rang eines durch Tabularersitzung[2]) erworbenen Rechtes ist die Eintragung maßgebend (§ 900 Abs. 2 Satz 2).

Im Anschluß an die Bestimmungen des § 879 ordnet die Grundbuchordnung im § 46 das Verfahren bei dem Zusammentreffen mehrerer, auf dasselbe Grundbuchblatt bezüglicher Eintragungsanträge: „Sind in einer Abtheilung des Grundbuchs mehrere Eintragungen zu bewirken, so erhalten sie die Reihenfolge, welche der Zeitfolge der Anträge entspricht; sind die Anträge gleichzeitig gestellt, so ist im Grundbuche zu vermerken, daß die Eintragungen gleichen Rang haben. Werden mehrere Eintragungen, die nicht gleichzeitig beantragt sind, in verschiedenen Abtheilungen unter Angabe desselben Tages bewirkt, so ist im Grundbuche zu vermerken, daß die später beantragte Eintragung der früher beantragten im Range nachsteht. Diese Vorschriften finden insoweit keine Anwendung, als ein Rangverhältniß nicht besteht oder das Rangverhältniß von den Antragstellern abweichend bestimmt ist." Da hiernach in Ermangelung abweichender Bestimmung der Antragsteller lediglich die Zeitfolge der Eintragungsanträge entscheidet, so muß bei jedem Antrage der Zeitpunkt seines Einganges festgelegt werden; deshalb ordnet § 13 Satz 2 der Grundordnung[3]) an: „Der Zeitpunkt, in welchem ein Antrag bei dem Grundbuchamt eingeht, soll auf dem Antrage genau vermerkt werden." Als Zeitpunkt des Einganges ist aber nicht der Augenblick anzusehen, in dem der Antrag dem Grundbuchbeamten in die Hand kommt und von ihm mit dem Eingangsvermerk versehen wird, sondern in dem er ihm vorgelegt wird, so daß mehrere mit derselben Briefpost eingehende Gesuche als gleichzeitig eingegangen zu behandeln und mit demselben Eingangsvermerk zu versehen sind.[4]) Wenn einer beantragten Eintragung ein Hinderniß entgegensteht und der Antrag deshalb zurückgewiesen wird, so bleibt demselben natürlich, falls er später erneuert werden sollte, nicht die frühere Priorität, sondern es entscheidet der Zeitpunkt des Einganges des erneuerten Antrages.

---

[1]) Vgl. oben S. 24.

[2]) Vgl. oben S. 47ff.

[3]) In Uebereinstimmung mit § 42 der preußischen Grundbuchordnung vom 5. Mai 1872.

[4]) Vgl. Achilles a. a. O. S. 352 (Anmerkung 2 zu § 45).

Dasselbe nahm man für das preußische Recht vielfach an, wenn der beanstandete Antrag nicht zurückgewiesen, sondern der Antragsteller zur Hebung des Hindernisses aufgefordert wurde.[1]) Das ist durch § 18 der Reichsgrundbuchordnung geändert; danach ist, wenn vor der Erledigung des beanstandeten, aber nicht zurückgewiesenen Antrags eine andere, dasselbe Recht betreffende Eintragung beantragt wird, zu Gunsten jenes Antrags von Amtswegen eine Vormerkung oder ein Widerspruch einzutragen; hierdurch wird ihm die Priorität gewahrt, vorausgesetzt, daß die Hebung des Hindernisses innerhalb der Frist, die dem Antragsteller bestimmt werden muß, dem Grundbuchamte nachgewiesen wird.

Nach der angeführten Bestimmung des § 46 Absatz 3 der GBO. hat das Grundbuchamt die mehreren Anträge nicht nach ihrer Zeitfolge und die gleichzeitig eingehenden nicht zu gleichem Rechte einzutragen, wenn das Rangverhältniß von den Antragstellern abweichend bestimmt ist. Dies trifft namentlich zu, wenn der Antragsteller derselbe ist, wenn z. B. der Eigenthümer eines Grundstücks die Eintragung mehrerer Hypotheken in verschiedenen Gesuchen bewilligt und beantragt, bevor eines derselben erledigt ist, und in einem eine bestimmte Rangordnung vorgeschrieben hat. Dasselbe gilt aber auch, wenn die verschiedenen Antragsteller über das Rangverhältniß übereinstimmende Erklärungen abgegeben haben, oder wenn nur ein Antragsteller, aber zu Gunsten des anderen Antrages eine abweichende Rangordnung beantragt hat; dagegen bleibt die Zeitfolge der Regel entsprechend maßgebend, wenn nur einer von ihnen zu seinen eigenen Gunsten eine Abweichung wünscht.[2])

II. Die Regel des § 879 Abs. 1 gilt nicht ausnahmslos. Nach Abs. 3 greift sie nicht Platz, wenn eine abweichende Bestimmung des Rangverhältnisses in das Grundbuch eingetragen ist, sei es, weil mehrere in derselben Abtheilung eingetragene Rechte wegen des gleichzeitigen Einganges der Anträge unter Vermerk des gleichen Ranges oder mehrere in verschiedenen Abtheilungen unter Angabe desselben Tages erfolgte Eintragungen der Zeitfolge ihres Einganges entsprechend unter Vermerk des Vorranges der einen vor der anderen eingetragen sind, oder weil die Rangordnung von den Antragstellern abweichend festgesetzt ist, oder schließlich weil der Rang später ge-

---

[1]) Vgl. Achilles a. a. O. S. 357 (Anm. 4 zu § 46).

[2]) Vgl. Achilles a. a. O. S. 353 (Anm. 3 zu § 45).

ändert oder einem später einzutragenden Rechte der Rang vorbehalten ist. Die letzteren Fälle, die Rangänderung und den Rangvorbehalt, werden die folgenden §§ 11 und 12 behandeln.

Die Regel des § 879 Abs. 1 paßt ferner nicht auf diejenigen Rechte, welche ausnahmsweise ohne Eintragung entstehen. Das Recht auf die Rente für das Dulden eines Ueberbaus oder eines Nothwegs (oben S. 51 ff.) „geht allen Rechten an dem belasteten Grundstück, auch den älteren, vor" (§ 914 Satz 1). Ueber den Rang des Nießbrauchs und der Sicherungshypothek, welche der Nießbraucher und der Pfandgläubiger einer Forderung auf Uebereignung eines Grundstücks mit der Uebertragung des Eigenthums auf den Gläubiger der belasteten Forderung ohne Weiteres erwerben (oben S. 49 und S. 53), fehlt es an einer besonderen Vorschrift; es bleibt nichts Anderes übrig, als den Zeitpunkt der Entstehung des dinglichen Rechtes für maßgebend zu erklären.

Auch der Fall, daß bei einem der in verschiedenen Abtheilungen des Grundbuchblatts eingetragenen Rechte die Angabe des Tages der Eintragung unterblieben ist, ist in dem Bürgerlichen Gesetzbuch nicht besonders geregelt. Daß eine solche Eintragung nicht nichtig ist, ist oben S. 37 bereits erwähnt. Aber das ohne Datum eingetragene Recht steht den in der anderen Grundbuchabtheilung gebuchten datirten Rechten nach, und wenn mehrere Rechte in verschiedenen Abtheilungen ohne Angabe des Eintragungstages vermerkt sind, steht ihnen derselbe Rang zu.[1]) Unter den in derselben Abtheilung eingetragenen Rechten entscheidet dagegen nach § 879 Abs. 1 ohne Rücksicht auf das Fehlen des Datums die Reihenfolge der Eintragungen.

Schließlich ist die Vorschrift des Art. 118 des Einführungsgesetzes zu erwähnen: „Unberührt bleiben die landesgesetzlichen Vorschriften, welche einer Geldrente, Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld, die dem Staate oder einer öffentlichen Anstalt wegen eines zur Verbesserung des belasteten Grundstücks gewährten Darlehns zusteht, den Vorrang vor anderen Belastungen des Grundstücks einräumen."

III. Welche Rechte bei einem Verstoß gegen § 46 der Reichsgrundbuchordnung dem Verletzten, dessen Recht im Range geschmälert ist, zustehen, daß dieser nur auf Grund eines besonderen obliagto-

[1]) Vgl. die Motive zum ersten Entwurf der GBO. (1889) S. 91.

rischen Rechtsverhältnisses gegen den zu Unrecht Vorgezogenen vorgehen und weder auf Berichtigung des Grundbuchs klagen noch sich der Beschwerde bedienen kann, ist oben S. 33 bereits gesagt. Davon wird man für die vorgenannten Fälle, in denen ein Recht ohne Eintragung entsteht, eine Ausnahme machen müssen; ist ein solches Recht nicht mit dem ihm gebührenden Range eingetragen, so steht dem Berechtigten wegen unrichtiger Eintragung der Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs aus § 894 zu (vgl. unten § 16). Stets aber hat der Verletzte wegen des pflichtwidrigen Handelns der Grundbuchbeamten einen Ersatzanspruch gegen den Staat oder die Körperschaft, in deren Dienste die Beamten stehen, laut § 12 der Reichsgrundbuchordnung.

2. Rangänderung.

§ 11.

An die Stelle der Vorrechtseinräumung (Prioritätszession) des bisherigen Rechtes, welche in dem preußischen Gesetz über den Eigenthumserwerb vom 5. Mai 1872 § 35 nur für Hypotheken und Grundschulden ausdrücklich für statthaft erklärt, in der Praxis aber auch für die anderen Rechte zugelassen ist,[1]) hat das Bürgerliche Gesetzbuch die „Rangänderung" gesetzt. In Uebereinstimmung mit der preußischen Praxis ist sie nicht auf Hypotheken und Grundschulden beschränkt; § 880 Abs. 1 sagt ganz allgemein: „Das Rangverhältniß kann nachträglich geändert werden." Im Uebrigen weichen indessen die Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs sowohl hinsichtlich der Voraussetzungen wie der Wirkungen der Rangänderung von der preußischen Praxis erheblich ab.

I. Wie zu einer Aenderung des Inhalts eines Rechtes, so ist nach § 880 Abs. 2 und 3 auch zur Aenderung seines Ranges erforderlich: ein abstrakter dinglicher Vertrag zwischen dem zurücktretenden und dem vortretenden Berechtigten, die Zustimmung des etwaigen Dritten, mit dessen Rechte das zurücktretende Recht belastet ist, und die Eintragung der Rangänderung in das Grundbuch. Bezüglich dieser Erfordernisse gilt das oben S. 73 über die Inhaltsänderung Gesagte; insbesondere kommen nach ausdrücklicher Vorschrift des § 880 auch hier die Bestimmungen des § 873 Abs. 2 (oben S. 29) über die Gebundenheit der Betheiligten, des § 878 (oben S. 33ff.) über die Einflußlosigkeit einer Verfügungsbeschränkung und

[1]) Vgl. Achilles a. a. O. S. 196 (Anm. 8 zu § 35).

des § 876 (oben S. 63 ff.) über die Zustimmung des Dritten zur Anwendung. Hinsichtlich des Ortes der Eintragung in das Grundbuch ist zu bemerken, daß die Rangänderung sowohl bei dem zurücktretenden als auch bei dem vortretenden Rechte vermerkt werden muß, weil sie sonst nach der Löschung des zurücktretenden Rechtes nicht mehr aus dem Grundbuch ersichtlich ist, obwohl sie dadurch nach § 880 Abs. 4 (unten Ziff. II) nicht immer ihre Bedeutung verliert.

Zu diesen Voraussetzungen kommt unter Umständen noch eine weitere hinzu. § 880 Abs. 2 Satz 2 und 3 bestimmen: „Soll eine Hypothek, eine Grundschuld oder eine Rentenschuld zurücktreten, so ist außerdem die Zustimmung des Eigenthümers erforderlich. Die Zustimmung ist dem Grundbuchamt oder einem der Betheiligten gegenüber zu erklären; sie ist unwiderruflich." Diese Vorschrift erklärt sich aus dem Institut der Eigenthümerhypothek (Eigenthümergrundschuld); da der Eigenthümer mit dem Erlöschen der der Hypothek zu Grunde liegenden Forderung, mit der Befriedigung des Grundschuldgläubigers und in anderen Fällen[1]) die Hypothek (bezw. Grundschuld) erwirbt, wird er durch die Verschlechterung ihres Ranges in seinen Rechten geschmälert. Deshalb soll diese nur mit seiner Zustimmung möglich sein. Dadurch wird die Streitfrage des jetzigen preußischen Rechtes abgeschnitten, ob der Eigenthümer bei der Befriedigung des Hypotheken- oder Grundschuldgläubigers die Wiederherstellung des ohne seine Einwilligung geänderten früheren Ranges der Hypothek oder Grundschuld fordern kann.[2]) Die Zustimmung des Eigenthümers muß dem Grundbuchamt oder dem zurücktretenden oder dem vortretenden Berechtigten gegenüber erklärt werden, sie ist also eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung, wie die Zustimmung des Dritten nach § 876; es gilt über sie namentlich auch hinsichtlich der Unwiderruflichkeit, des Einflusses des Todes, der Geschäftsunfähigkeit oder einer Verfügungsbeschränkung des Eigenthümers dasselbe wie über diese (vgl. oben S. 65). Ausnahmsweise ist nach §§ 1151, 1192 die Zustimmung des Eigenthümers bei der Theilung einer Hypothek oder Grundschuld zur Aenderung des Rangverhältnisses der Theilhypotheken oder Theilgrundschulden unter einander nicht erforderlich, weil es sich hier nicht um die Rangänderung verschiedener Be-

---

[1]) Vgl. oben S. 56 ff.

[2]) Vgl. Achilles a. a. O. S. 196.

rechtigungen, sondern um die Reihenfolge der Antheile mehrerer an einem Rechte Betheiligten handelt[1]) und daher das Recht des Eigenthümers durch die Rangänderung nicht geschmälert wird.

Da auch der von dem Eigenthümer verschiedene persönliche Schuldner mit der Befriedigung des Hypothekengläubigers die Hypothek erwirbt, insoweit er von dem Eigenthümer oder einem Rechtsvorgänger des Eigenthümers Ersatz verlangen kann, wird auch sein Interesse durch die Rangänderung berührt. Trotzdem bedarf es zu dieser nicht seiner Zustimmung; sein Interesse wird durch die Vorschrift gewahrt, daß er insoweit von seiner persönlichen Schuld frei wird, als er ohne die Rangänderung aus der Hypothek hätte Ersatz erlangen können (§ 1165).

Ebensowenig ist die Zustimmung derjenigen Berechtigten, deren Rechte zwischen den im Range geänderten Rechten stehen, erforderlich. Die abweichende Vorschrift des ersten Entwurfs § 841 ist in der zweiten Lesung geändert, weil das Erforderniß der Zustimmung der Zwischenberechtigten, welche nur selten erreichbar sein würde, die praktische Verwerthbarkeit der Rangänderung sehr beeinträchtigen würde; dafür ist der Abs. 5 des § 880 in das Gesetz aufgenommen, wonach die Zwischenrechte durch die Rangänderung nicht berührt werden.[2])

II. Die Rangänderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs hat nicht etwa, wie nach einer Meinung die Vorrangseinräumung des preußischen Rechtes,[3]) bloß obligatorische, sondern — entsprechend ihren Erfordernissen — dingliche Wirkung.[4]) Der Rang des zurücktretenden Rechtes löst sich von diesem und geht auf das vortretende Recht über, wogegen jenes den Rang des letzteren erhält; im Uebrigen bleiben beide Rechte unverändert. Mit Rücksicht auf ihre dingliche Natur ist durch ausdrückliche Vorschrift (§ 880 Abs. 4) der Rangänderung auch für den Fall der Aufhebung des zurücktretenden Rechtes durch Rechtsgeschäft Wirksamkeit zugesprochen, damit der Eigenthümer nicht in der Lage ist, durch Befriedigung des zurücktretenden Berechtigten und Löschung seines Rechtes den vortretenden zu verhindern, den ihm abgetretenen Vorrang geltend zu machen.[5]) Demnach hat der Satz des

---

[1]) Prot. 188 (S. 3471).

[2]) Prot. 188 (S. 3472 ff.)

[3]) Vgl. Achilles a. a. O. S. 194.

[4]) Vgl. Prot. 187 (S. 3465) und 188 (S. 3477 ff.).

[5]) Prot. 188 a. a. O.

§ 880 Abs. 5: „Rechte, die den Rang zwischen dem zurücktretenden und dem vortretenden Rechte haben, werden durch die Rangänderung nicht berührt", nicht die gleiche Bedeutung, wie der entsprechende Satz des preußischen Eigenthumserwerbsgesetzes § 35 Satz 3: „Die Vorrechte der Zwischenposten werden hierdurch nicht geändert." Aus letzterem ist gefolgert, daß bei jeder Löschung des zurücktretenden Rechtes die Vorrechtseinräumung gegenstandslos wird und die Zwischenposten aufrücken.[1]) Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch trifft dies nur zu, wenn die Löschung erfolgt, weil das zurücktretende Recht sich als nichtig erwiesen hat oder auf andere Weise als durch Rechtsgeschäft z. B. durch Befriedigung im Wege der Zwangsversteigerung aus einem mitverhafteten Grundstück oder ein höchstpersönliches Recht durch den Tod des Berechtigten, aufgehoben ist, während bei der Aufhebung durch Rechtsgeschäft dem vortretenden Rechte der eingeräumte Rang vor den Zwischenposten verbleibt. Aus der Vorschrift des § 880 Abs. 5 ist aber weiter zu folgern, daß die vortretende Post, welche von höherem Betrage als die zurücktretende ist, nur in Höhe der letzteren den Vorrang vor den Zwischenrechten erhält; wenn also jene 1000 Mk. und diese 800 Mk. beträgt, so kommt sie im Falle einer Zwangsversteigerung des belasteten Grundstücks nur in Höhe von 800 Mk. an der Stelle der zurücktretenden Post, also vor den Zwischenberechtigten und zum Restbetrage von 200 Mk. erst nach diesen, aber vor der zurücktretenden Post von 800 Mk. zur Hebung.

III. Häufig kommt es vor, daß der Eigenthümer einem Hypotheken- oder Grundschuldgläubiger bei der Eintragung seines Rechtes den ersten Rang vertragsmäßig zusichert und sich verpflichtet, die voreingetragenen Rechte sobald wie möglich zur Löschung zu bringen. Dabei ist es für den Gläubiger von großer Bedeutung, daß ihm aus dieser Vereinbarung nicht nur ein obligatorischer Anspruch gegen den Besteller seiner Hypothek oder Grundschuld, sondern ein Recht gegen jeden Erwerber des belasteten Grundstücks zusteht. Ist die voreingetragene Post eine Hypothek oder Grundschuld, so kann er sich gegen deren Ausnutzung durch den Eigenthümer nach ihrer Zahlung dadurch mit Wirkung gegen jeden Erwerber des Grundstücks sichern, daß er eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Löschung in das Grundbuch eintragen läßt (§§ 883, 1179; vgl. unten § 18). Nun kann aber nach dem oben unter II

[1]) Vgl. Achilles a. a. O. S. 194, RG. im preuß. J.M.Bl. 1881 S. 177.

Gesagten das Aufrücken seiner Post trotz der Löschung des voreingetragenen Rechtes dadurch verhindert werden, daß der voreingetragene Berechtigte seinen Rang einem jener Post nachstehenden Rechte einräumt, weil die Rangänderung von einer Aufhebung des zurücktretenden Rechtes durch Rechtsgeschäft unberührt bleibt. Es ist daher von Bedeutung, daß er sich auch gegen eine Rangänderung des vorstehenden Rechtes mit dinglicher Wirkung sichern kann. Ist dieses Recht eine Hypothek oder Grundschuld, so kann ihr Rang nur mit Zustimmung des Eigenthümers einem Andern abgetreten werden; er kann sich daher von diesem versprechen lassen, seine Zustimmung zu einer Rangänderung zu versagen, und wird auch diesem Versprechen durch Eintragung einer Vormerkung dingliche Wirksamkeit verschaffen können; wenn auch § 883 Vormerkungen zur Sicherung eines derartigen Anspruchs nicht erwähnt, dürften seine Bestimmungen doch entsprechend anzuwenden sein. Wenn die vorstehende Post aber ein anderes Recht ist, kann er nur durch eine Vereinbarung mit dem vorstehenden Berechtigten selbst, welche selten zu erzielen sein wird, und deren Eintragung in das Grundbuch die gewünschte Sicherheit erlangen.

IV. Schließlich ist noch darauf hinzuweisen, daß in Folge der Zwangsversteigerung zuweilen ein von dem Ersteher übernommenes Recht an dem versteigerten Grundstück eine Rangänderung erleiden kann, ohne daß die Erfordernisse des § 880 vorliegen, wenn nämlich das Baargebot vom Ersteher nicht berichtigt ist und in Folge dessen eine Sicherungshypothek für einen dem übernommenen Rechte vorgehenden Anspruch (z. B. für Liedlohn) eingetragen wird.[1])

3. Rangvorbehalt.

§ 12.

Obwohl die preußischen Grundbuchgesetze nichts davon erwähnen, hat die preußische Praxis die Eintragung einer Post mit dem Vorbehalt des Vorranges für eine später einzutragende Hypothek oder Grundschuld zugelassen.[2]) Insbesondere in dem Verkehr mit Baustellen ist in den großen Städten ein praktisches Bedürfniß für dieses Rechtsgeschäft hervorgetreten, da vielfach der Bauunternehmer sowohl für das Kaufgeld des Bauplatzes wie für die Baugelder Hypotheken

---

[1]) Reichsgesetz über die Zwangsversteigerung vom 24. März 1897 §§ 118, 128, 129, 131.

[2]) Vgl. Achilles a. a. O. S. 193.

aufnehmen muß und letztere nur auf erste Hypothek vorgeliehen erhält, während der Verkäufer sich meist mit einer hinter dieser stehenden Hypothek für seinen Kaufgeldrest begnügt, sobald der Bau bis zu einer gewissen Höhe vorgeschritten ist und den Werth des Grundstücks erhöht hat.[1]) Mit Rücksicht auf dieses Verkehrsbedürfniß bestimmt § 881 Abs. 1: „Der Eigenthümer kann sich bei der Belastung des Grundstücks mit einem Rechte die Befugniß vorbehalten, ein anderes, dem Umfange nach bestimmtes Recht mit dem Range vor jenem Rechte eintragen zu lassen." Danach ist der Rangvorbehalt nicht nur bei und zu Gunsten von Hypotheken und Grundschulden, sondern bei jedem Rechte und zu Gunsten jedes Rechtes an einem fremden Grundstück zulässig. Das Recht, dem der Rang vorbehalten wird, muß aber „dem Umfange nach bestimmt" sein; ist es eine Hypothek oder Grundschuld, muß deren Geldbetrag angegeben werden. Daß der Vorbehalt der Eintragung in das Grundbuch bedarf, wie § 881 Abs. 2 vorschreibt, entspricht dem Eintragungsprinzipe, wie es auch bei der Rangänderung angenommen ist. „Die Eintragung muß bei dem Rechte erfolgen, das zurücktreten soll" (Abs. 2 Satz 2). Daß der Vorrang demnächst auch bei dem vorbehaltenen Rechte eingetragen wird, ist im § 881 nicht ausdrücklich vorgeschrieben, aber aus dem bei der Rangänderung (oben S. 80) Gesagten zu folgern.

Der Rangvorbehalt hat die Wirkung, daß jeder Erwerber des mit dem Vorbehalt eingetragenen Rechtes sich gefallen lassen muß, daß der Eigenthümer das bestimmte Recht mit dem Vorrange vor jenem eintragen läßt. Hierzu ist nicht nur der Besteller jenes Rechtes, sondern auch jeder spätere Erwerber des Grundstücks berechtigt; § 881 Abs. 3 bestimmt: „Wird das Grundstück veräußert, so geht die vorbehaltene Befugniß auf den Erwerber über." Diese Vorschrift erklärt sich daraus, daß der Berechtigte, der sich mit dem Range hinter dem bestimmten Rechte, z. B. einer Hypothek von 12000 Mk., zufrieden erklärt hat, durch die Veräußerung des Grundstücks einen Vorzug erhalten würde, auf den er keinen Anspruch hat und nicht rechnen konnte, falls man nur dem augenblicklichen Eigenthümer und nicht dem Erwerber die vorbehaltene Befugniß gewähren wollte.[2]) Ob die Veräußerung freiwillig oder im Wege der Zwangsversteigerung erfolgt, macht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch keinen Unterschied,

---

[1]) Vgl. Motive Bd. 3 S. 233.

[2]) Prot. 188 (S. 3485).

während nach dem ersten Entwurf (§ 842 Abs. 2) der Vorbehalt durch die Veräußerung im Wege der Zwangsversteigerung erlöschen sollte.

Die Wirkungen, welche dem Rangvorbehalt nach der Eintragung des vorbehaltenen Rechtes zustehen, decken sich mit denen der Rangänderung; das mit dem Vorbehalt eingetragene Recht kommt bei einer Versteigerung des Grundstücks erst an der Stelle des vorbehaltenen Rechtes zur Hebung, während dieses, soweit sein Betrag den Umfang jenes Rechtes nicht übersteigt, dessen Rang erhält und die Zwischenposten, welche ohne den Vorbehalt eingetragen sind, unberührt bleiben. Damit nun der Berechtigte, dessen Recht mit dem Vorbehalt eingetragen ist, nicht durch die Eintragung solcher Zwischenposten, die er nicht voraussehen konnte, geschmälert wird, bestimmt § 881 Abs. 4: „Ist das Grundstück vor der Eintragung des Rechtes, dem der Vorrang beigelegt ist, mit einem Rechte ohne einen entsprechenden Vorbehalt belastet worden, so hat der Vorrang insoweit keine Wirkung, als das mit dem Vorbehalt eingetragene Recht in Folge der inzwischen eingetretenen Belastung eine über den Vorbehalt hinausgehende Beeinträchtigung erleiden würde." Wenn sich z. B. ein Berechtigter bei der Eintragung seines Rechtes den Vermerk des Vorbehalts für eine Hypothek von 12000 Mk. zu Gunsten einer Sparkasse hat gefallen lassen und hierauf erst eine Hypothek von 5000 Mk. zu Gunsten eines Dritten vorbehaltlos eingetragen wird, bleibt der Sparkassenhypothek nur noch der Vorrang für 7000 Mk., denn der zurücktretende Berechtigte, welcher erst nach der Hypothek von 5000 Mk. nach dem oben Gesagten zur Hebung kommt, hat nur einer seinem Rechte vorgehenden Belastung von 12000 Mk., nicht von 17000 Mk. zugestimmt.

III. Oeffentlicher Glaube des Grundbuchs.

§ 13.

Das Bürgerliche Gesetzbuch hat den Eintragungen und Löschungen keine formale Rechtskraft beigelegt, so daß diese nicht ohne Weiteres, sondern nur beim Hinzukommen der übrigen gesetzlichen Voraussetzungen rechtserzeugende, rechtsändernde und rechtsvernichtende Kraft haben; dagegen hat es eine Vermuthung für die Richtigkeit der Eintragungen und Löschungen aufgestellt und bestimmt, daß der Inhalt des Grundbuchs zu Gunsten eines redlichen Erwerbers als richtig gilt.

Das Erstere ist im § 891 geschehen: „Ist im Grundbuche für Jemand ein Recht eingetragen, so wird vermuthet, daß ihm das

Recht zustehe. Ist im Grundbuche ein eingetragenes Recht gelöscht, so wird vermuthet, daß das Recht nicht bestehe." Diese Bestimmung, welche dem preußischen Grundbuchrecht wenigstens in dieser allgemeinen Fassung fremd ist,[1]) erklärt sich aus dem Legalitätsprinzip,[2]) kraft dessen der Grundbuchbeamte die Voraussetzungen der Eintragungen und Löschungen zu prüfen hat; es ist daher gerechtfertigt, daß für das Bestehen der nach dieser Prüfung eingetragenen und für das Nichtbestehen der daraufhin gelöschten Rechte die Vermuthung streitet, daß also nicht derjenige, der sich auf den Inhalt des Grundbuchs beruft, dessen Richtigkeit, sondern der Gegner die Unrichtigkeit zu beweisen hat. Aber nicht der ganze Inhalt des Grundbuchs hat nach § 891 Satz 1 die Vermuthung der Richtigkeit für sich; nur daß die eingetragenen Rechte bestehen und den Personen, für welche sie gebucht sind, zustehen, wird vermuthet. Für Grundbucheinträge über thatsächliche Umstände, z. B. über die Lage und die Größe des Grundstücks, gilt die Vermuthung nicht; ein Antrag, die Vorschrift zu verallgemeinern, wurde in der Kommission für die zweite Lesung abgelehnt.[3])

Die §§ 892 und 893 des Bürgerlichen Gesetzbuchs regeln dann den Grundsatz des öffentlichen Glaubens. Dieser ist in den preußischen Grundbuchgesetzen vom 5. Mai 1872 nicht allgemein, sondern in 5 verschiedenen Paragraphen[4]) je für ein bestimmtes Rechtsverhältniß aufgestellt; das hat zur Folge, daß das Verhältniß dieser Vorschriften zu einander nicht immer zweifellos ist[5]) sowie daß für einige Fälle eine gesetzliche Bestimmung fehlt.[6]) Diese Nachtheile hat das Bürgerliche Gesetzbuch durch die Aufstellung der allgemeinen Regel vermieden.

Der öffentliche Glaube des Grundbuchs hat zur Folge, daß der der wirklichen Rechtslage nicht entsprechende Inhalt des Grundbuchs zu Gunsten eines Dritten als richtig gilt, es sei denn, daß ein

---

[1]) Den Vorschriften des § 7 Abs. 1 und des § 37 des Eigenthumserwerbsgesetzes vom 5. Mai 1872 liegt derselbe Gedanke zu Grunde.

[2]) Vgl. Motive Bd. 3 S. 154.

[3]) Prot. 182 (S. 3376).

[4]) Eigenthumserwerbsgesetz §§ 9, 11, 38, 49; Grundbuchordnung § 118.

[5]) Z. B. das Verhältniß des § 9 zu § 38 Abs. 1 hinsichtlich der Anfechtung einer Grundschuld. Vgl. Achilles a. a. O. S. 203.

[6]) Z. B. fehlt es an einer Bestimmung, kraft deren zu Gunsten des redlichen Erwerbers eines Grundstücks der eingetragene Inhalt der belastenden Rechte als richtig gilt.

Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen oder die Unrichtigkeit dem Dritten bekannt war.

I. Die Worte „der Inhalt des Grundbuchs gilt als richtig" haben eine doppelte, eine positive und eine negative Bedeutung.

1. In positiver Hinsicht besagen sie, daß die Eintragungen als der wirklichen Rechtslage entsprechend gelten, auch wenn sie mit dieser in Widerspruch stehen sollten. Der als Eigenthümer Eingetragene gilt z. B. als Eigenthümer, auch wenn die seiner Eintragung zu Grunde liegende Auflassung nichtig oder das Testament, auf Grund dessen er seine Eintragung als angeblicher Erbe des bisherigen Eigenthümers erwirkt hat, widerrufen oder die entsprechend benutzte Erbbescheinigung gefälscht oder er aus anderen Gründen nicht Eigenthümer sein sollte. Ein eingetragenes dingliches Recht gilt als zu Recht bestehend, auch wenn es (z. B. wegen Nichtigkeit des dinglichen Vertrages) nie entstanden oder (z. B. in Folge einer Zwangsversteigerung) wieder ohne Löschung aufgehoben sein sollte. Der als der Berechtigte Eingetragene gilt als berechtigt, auch wenn das Recht in Wahrheit nicht ihm, sondern einem Anderen zustehen sollte. Aber nicht nur hinsichtlich der Fragen, ob die eingetragenen Rechte bestehen und wem sie zustehen, ist der öffentliche Glaube des Grundbuchs von Bedeutung, sondern auch für den Inhalt und den Rang der Rechte. Als Inhalt des Rechtes gilt dasjenige, was aus dem Grundbuch oder aus der in diesem in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung erhellt, auch wenn dies mit den Vereinbarungen der Parteien nicht im Einklange stehen sollte, und der im Grundbuch eingetragene Rang kann von dem redlichen Erwerber des Rechtes beansprucht werden, auch wenn er dem Rechte nicht zukommen, wenn z. B. die Rangänderung, auf die sich der Vermerk des besseren Ranges im Grundbuch stützt, wegen Nichtigkeit des ihr zu Grunde liegenden dinglichen Vertrags oder wegen Ungültigkeit des zurücktretenden Rechtes gegenstandslos sein sollte.

2. Alsdann gilt der Inhalt des Grundbuchs auch in negativer Hinsicht als richtig, d. h. als vollständig; nicht eingetragene Rechte, deren Eintragung zulässig ist, gelten als nicht bestehend und gelöschte als aufgehoben, auch wenn letztere in Wahrheit zu Unrecht gelöscht und deshalb noch rechtsbeständig sind. Zweifelhaft ist es freilich, ob jener Satz sich auch auf solche Rechte bezieht, die zu ihrer Entstehung der Eintragung in das Grundbuch nicht bedürfen, oder ob diese auch uneingetragen gegen gutgläubige Dritte wirken. Zweifel-

los ist das Letztere anzunehmen, wenn die Eintragung des Rechtes gesetzlich ausgeschlossen ist, wie bei der Geldrente für das Dulden eines Ueberbaus oder eines Nothwegs (§§ 914, 917); da das Grundbuch zur Aufnahme eines solchen Rechtes nicht bestimmt ist, ist sein Inhalt nicht unrichtig, wenn es dasselbe nicht enthält. Anders dagegen, wenn das Recht zwar eintragungsfähig ist, aber zu seiner Entstehung in bestimmten Fällen der Eintragung nicht bedarf, wie der Nießbrauch oder die Sicherungshypothek, welche der Nießbraucher oder Pfandgläubiger einer Forderung auf Uebereignung eines Grundstücks mit der Auflassung an den Gläubiger dieser Forderung erwerben (§§ 1075, 1287). Da diese Rechte in das Grundbuch eingetragen werden können, muß man annehmen, daß vor ihrer Eintragung der Inhalt des Grundbuchs mit der wirklichen Rechtslage nicht im Einklange steht, und daher dem Berechtigten den Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs gemäß § 894 und dem redlichen dritten Erwerber des Grundstücks oder eines Rechtes an diesem den Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs gewähren.[1]) Das Einführungsgesetz hat die vorliegende Frage für zwei bestimmte Fälle ausdrücklich entschieden; so sagt Art. 118, dessen erster Satz die landesgesetzlichen Vorschriften aufrecht erhält, welche Meliorationsdarlehen des Staats oder einer öffentlichen Anstalt den Vorrang vor anderen Belastungen einräumen,[2]) in Satz 2: „Zu Gunsten eines Dritten finden die Vorschriften der §§ 892, 893 des Bürgerlichen Gesetzbuchs Anwendung.“ Umgekehrt sollen nach Art. 114 die landesgesetzlichen Vorschriften unberührt bleiben, „nach welchen die dem Staate oder einer öffentlichen Anstalt in Folge der Ordnung der gutsherrlich-bäuerlichen Verhältnisse oder der Ablösung von Dienstbarkeiten, Reallasten oder der Oberlehnsherrlichkeit zustehenden Ablösungsrenten und sonstigen Reallasten zu ihrer Begründung und zur Wirksamkeit gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht der Eintragung bedürfen“.

3. Im Bürgerlichen Gesetzbuch selbst ist durch ausdrückliche Bestimmung der öffentliche Glaube des Grundbuchs auch auf gewisse Verfügungsbeschränkungen erstreckt, so daß auch diese als nicht bestehend gelten, wenn sie nicht eingetragen sind; § 892 Abs. 1 Satz 2

---

[1]) Abweichend Prot. 185 (S. 3433). Wenn der dort aufgestellte Satz richtig wäre, würde man den Berechtigten, deren Rechte ohne Eintragung entstehen, auch den Berichtigungsanspruch aus § 894 versagen müssen.

[2]) Vgl. oben S. 78.

bestimmt nämlich: „Ist der Berechtigte in der Verfügung über ein im Grundbuch eingetragenes Recht zu Gunsten einer bestimmten Person beschränkt, so ist die Beschränkung dem Erwerber gegenüber nur wirksam, wenn sie aus dem Grundbuch ersichtlich oder dem Erwerber bekannt ist.“ Hierher gehören nicht Beschränkungen des Berechtigten in seiner Geschäftsfähigkeit, über diese giebt das Grundbuch keine Auskunft; wer also von einem geschäftsunfähigen oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkten Berechtigten erwirbt, z. B. eine Hypothek bestellt erhält, kann sich auf seine Unkenntniß der Geschäftsunfähigkeit nicht berufen; erst sein Rechtsnachfolger, der an dem von dem Geschäftsunfähigen bestellten Rechte durch ein weiteres Rechtsgeschäft ein Recht erlangt, z. B. die von jenem bestellte Hypothek cedirt erhalten hat, wird geschützt, wenn der Mangel im Rechte seines Vorgängers (Cedenten) ihm unbekannt war und auch nicht aus dem Grundbuch hervorging. Auch Verfügungsbeschränkungen im öffentlichen Interesse (z. B. die im Art. 119 des Einführungsgesetzes aufrechterhaltenen landesgesetzlichen Vorschriften, welche die Veräußerung oder Theilung eines Grundstücks beschränken oder untersagen) scheiden hier aus. Nur solche Umstände, die den Berechtigten zu Gunsten einer bestimmten Person in der Verfügung beschränken, bedürfen der Eintragung, um gegen gutgläubige Dritte Wirksamkeit zu erlangen. Dahin gehören z. B. die Verfügungsbeschränkungen auf Grund der Konkurseröffnung, auf Grund der Rechtshängigkeit nach § 236 Abs. 3 der Civilprozeßordnung, die Beschlagnahme im Zwangsversteigerungsverfahren, die nach § 23 des Reichsgesetzes über die Zwangsversteigerung vom 24. März 1897 die Wirkung eines Veräußerungsverbots hat, richterliche Veräußerungsverbote (BGB. § 136) auf Grund einer einstweiligen Verfügung oder im Konkurse vor der Konkurseröffnung nach § 98 der Konkursordnung;[1]) ferner die Lehns-, Familienfideikommiß- und Stammgutseigenschaft (Einf.-Ges. Art. 59, 61), Bedingungen und Zeitbestimmungen, da sie nach §§ 158, 163 dinglich wirken, die Beschränkung des Vorerben durch das Recht des Nacherben (§ 2113 Abs. 3), der Erben durch den Testamentsvollstrecker (§ 2211 Abs. 2),[2]) Beschränkungen durch ein vertragsmäßiges ehe-

---

[1]) Vertragsmäßige Veräußerungsverbote haben keine dingliche Wirkung und können solche auch durch Eintragung nicht erlangen (BGB. § 137). — Vgl. noch unten S. 115 Anm. 1.

[2]) Vgl. über die beiden letzteren Fälle §§ 52, 53 der Grundbuchordnung, nach denen die Verfügungsbeschränkung von Amtswegen einzutragen ist.

liches Güterrecht u. s. w. Zu dem letzten Beispiel ist zu bemerken, daß die Beschränkungen, denen eine Ehefrau durch das gesetzliche eheliche Güterrecht unterliegt, auch uneingetragen gegen redliche Dritte wirken, und zu dem ersten Beispiel der Konkurseröffnung, daß nach der Denkschrift eine Aenderung des § 6 der Konkursordnung geplant ist, durch welche außer Zweifel gestellt werden soll, daß die §§ 892 und 893 in Ansehung der vom Gemeinschuldner nach der Konkurseröffnung vorgenommenen Rechtshandlungen zur Anwendung kommen, während dies bei der jetzigen Fassung der Konkursordnung zweifelhaft sein könnte.[1])

4. Für Grunddienstbarkeiten und vor allem für Hypotheken und Grundschulden enthält das Bürgerliche Gesetzbuch noch einige besondere Bestimmungen:

Nach § 1028 Abs. 2 finden die Vorschriften des § 892 keine Anwendung, wenn eine Grunddienstbarkeit mit der Verjährung des Anspruchs auf Beseitigung der sie beeinträchtigenden Anlage erloschen ist; ein Dritter, dem das Erlöschen der noch im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit unbekannt war, kann sich also nicht auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs berufen.

Bei Hypotheken und Grundschulden, welche als unverzinslich oder mit weniger als 5% verzinslich eingetragen sind, kann die Haftung des Grundstücks bis auf 5% Zinsen ohne Zustimmung der im Range gleich- oder nachstehenden Berechtigten erweitert werden (§§ 1119, 1192). Diese können demnach nicht darauf vertrauen, daß der Inhalt des Grundbuchs hinsichtlich der Zinslosigkeit oder des geringen Zinsfußes der vor- oder gleichstehenden Hypotheken und Grundschulden stets derselbe bleibt, wie zur Zeit des Erwerbes ihres Rechtes.

Für die Hypothek gelten nach § 1138 die Vorschriften der §§ 891 bis 899 „auch in Ansehung der Forderung und der dem Eigenthümer nach § 1137 zustehenden Einreden", d. h. die Einreden, welche dem persönlichen Schuldner gegen die Forderung zustehen, sowie die Einreden, daß dieser zur Anfechtung des obligatorischen Rechtsgeschäfts berechtigt sei, oder daß der Gläubiger sich durch Aufrechnung gegen eine fällige Forderung des persönlichen Schuldners befriedigen könne; und nach § 1157 finden die Bestimmungen der §§ 892, 894 bis 899 im Falle der Abtretung der Hypothek auch Anwendung auf

---

[1]) Vgl. Achilles a. a. O. S. 85.

die Einreden, die dem Eigenthümer auf Grund eines zwischen ihm und dem bisherigen Gläubiger bestehenden Rechtsverhältnisses gegen die Hypothek zustehen. Danach hat nicht nur das dingliche Hypothekenrecht, sondern auch die durch die Hypothek gesicherte Forderung, soweit sie aus dem Grundbuch hervorgeht, die Rechtsvermuthung ihres Bestehens für sich, und auch bezüglich ihrer gilt der Inhalt des Grundbuchs zu Gunsten des gutgläubigen Erwerbers als richtig, und die obigen Einreden sind diesem gegenüber ebenso gut ausgeschlossen, wie nach § 892 die Einwendungen, welche sich gegen den dinglichen Anspruch richten. Die Vorschriften des § 1138 finden jedoch nach § 1185 keine Anwendung auf die Sicherungshypothek, bei der „das Recht des Gläubigers aus der Hypothek sich nur nach der Forderung bestimmt und der Gläubiger sich zum Beweise seiner Forderung nicht auf die Eintragung berufen kann" (§ 1184); bei dieser kann der Eigenthümer dem gutgläubigen Erwerber alle Einreden aus dem persönlichen Schuldverhältniß entgegenhalten, und nur hinsichtlich der Einwendungen aus dem dinglichen Hypothekenrecht genießt letzterer den Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs.[1]) Ebenso gilt § 1138 nicht für die Grundschuld, da diese eine Forderung nicht voraussetzt (§ 1192).

Andererseits finden nach § 1159 Abs. 2 bei den Hypotheken wie bei den Grundschulden die Vorschriften des § 892 keine Anwendung auf die Ansprüche auf Rückstände von Zinsen oder anderen Nebenleistungen und auf Erstattung von Kosten, und nach § 1158 kann sich der Erwerber einer Hypothek oder Grundschuld gegenüber den Einwendungen, die dem Eigenthümer aus der Person des früheren Gläubigers nach den allgemeinen Vorschriften über die Abtretung von Forderungen (§§ 404, 406 bis 408) und nach dem soeben erwähnten § 1157 zustehen, auf die Bestimmungen des § 892 insoweit nicht berufen, als die abgetretene Forderung auf Zinsen oder andere Nebenleistungen gerichtet ist, die nicht später als in dem Kalendervierteljahr, in welchem der Eigenthümer von der Uebertragung der Hypothek oder Grundschuld Kenntniß erlangt, oder in dem folgenden Vierteljahr fällig werden. Demnach muß sich z. B. der gutgläubige Erwerber der Hypothek, auch wenn er in das Grundbuch eingetragen ist, die Einwendung gefallen lassen, daß der Eigenthümer die rückständigen Zinsen und die Zinsen des zu dem erwähnten

---

[1]) Prot. 253 (S. 4650). Vgl. Hachenburg, Vorträge S. 272 ff.

Zeitpunkt laufenden und des folgenden Kalendervierteljahres an den früheren Gläubiger bezahlt habe, bevor er die Abtretung erfahren habe. Ob die Zinsen vor der Abtretung oder erst nachher fällig geworden sind, macht keinen Unterschied.[1]) Nur wenn der Eigenthümer zur Zeit seiner Kenntnißnahme von der Abtretung die Zinsen bereits für mehrere Vierteljahre vorausbezahlt hatte, kann er dies dem gutgläubigen Erwerber nur hinsichtlich der Zinsen des laufenden und des folgenden Kalendervierteljahres, nicht auch der später fällig werdenden entgegenhalten. — Was hier über die Zinsen gesagt ist, findet auf die einzelnen Leistungen bei den Reallasten und Rentenschulden entsprechende Anwendung (§§ 1107, 1200).

5. Schließlich sind in diesem Zusammenhange noch die Uebergangsvorschriften der Art. 187 und 188 des Einführungsgesetzes zu erwähnen. Nach dem ersteren Artikel bedarf eine Grunddienstbarkeit, die zu der Zeit besteht, zu welcher das Grundbuch als angelegt anzusehen ist, zur Erhaltung der Wirksamkeit gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht der Eintragung, es sei denn, daß die Landesgesetzgebung gemäß des in Abs. 2 des Artikels gemachten Vorbehalts etwas Anderes bestimmt, und Artikel 188 läßt landesherrliche Verordnungen des Inhalts zu, daß dingliche Mieth- und Pachtrechte und gesetzliche Pfandrechte, welche zu der im vorigen Satze angegebenen Zeit bestehen, zur Erhaltung der Wirksamkeit gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht der Eintragung bedürfen; bei den gesetzlichen Pfandrechten muß dies jedoch auf eine zehn Jahre nicht übersteigende Frist vom 1. Januar 1900 ab beschränkt werden.

§ 14.

II. Auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs berufen kann sich nach den Anfangsworten des § 892 derjenige, der „ein Recht an einem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Rechte durch Rechtsgeschäft erwirbt“; und nach § 893 findet § 892 entsprechende Anwendung, „wenn an denjenigen, für welchen ein Recht im Grundbuch eingetragen ist, auf Grund dieses Rechtes eine Leistung bewirkt oder wenn zwischen ihm und einem Anderen in Ansehung dieses Rechtes ein nicht unter die Vorschriften des § 892 fallendes Rechtsgeschäft vorgenommen wird, das eine Verfügung über das Recht enthält“.

---

[1]) Anders im preuß. Rechte; vgl. Achilles a. a. O. S. 214 (§ 39 Anm. I).

1. Nach § 892 ist es einerlei, was für ein dingliches Recht derjenige, der den öffentlichen Glauben des Grundbuchs für sich in Anspruch nimmt, erworben hat, ob er Eigenthümer geworden ist, ob ihm der Eigenthümer ein dingliches Recht an seinem Grundstück neu bestellt hat, oder ob er an einem bereits eingetragenen dinglichen Rechte durch Abtretung oder Belastung ein Recht erlangt hat. Ebenso gilt der in das Grundbuch eingetragene Inhalt eines Rechtes nicht nur zu Gunsten des Erwerbers dieses Rechtes, sondern auch zu Gunsten des Erwerbers des Grundstücks oder eines anderen Rechtes an demselben als richtig.

2. Nicht erforderlich ist, daß der Erwerber sein Recht mit dessen Eintragung erworben hat. Auch ein Erwerb, der sich ohne Eintragung vollzieht, wie die Abtretung einer Briefhypothek oder Briefgrundschuld, wird geschützt.

3. Ebensowenig braucht er von dem eingetragenen Berechtigten erworben zu haben; aber regelmäßig kann er sich nur auf die Richtigkeit des Inhalts des Grundbuchs berufen, also z. B. wenn er von dem Erben des eingetragenen Berechtigten erworben hat, nur auf die Richtigkeit des Rechtes des Erblassers. Hiervon macht § 1155 (§ 1192) für die Briefhypotheken (und Briefgrundschulden) eine Ausnahme: „Ergiebt sich das Gläubigerrecht des Besitzers des Hypothekenbriefs aus einer zusammenhängenden, auf einen eingetragenen Gläubiger zurückführenden Reihe von öffentlich beglaubigten Abtretungserklärungen, so finden die Vorschriften der §§ 891 bis 899 in gleicher Weise Anwendung, wie wenn der Besitzer des Briefes als Gläubiger im Grundbuch eingetragen wäre. Einer öffentlich beglaubigten Abtretungserklärung steht gleich ein gerichtlicher Ueberweisungsbeschluß und das öffentlich beglaubigte Anerkenntniß einer kraft Gesetzes erfolgten Uebertragung der Forderung.“ Obwohl nach § 1154 die Abtretungserklärung nur in schriftlicher Form ertheilt zu werden braucht, um die Hypothek zu übertragen, verlangt § 1155 eine zusammenhängende Reihe öffentlich beglaubigter Abtretungserklärungen oder der diesen in Satz 2 gleichgestellten Urkunden; wenn diese nicht vorliegt, wenn auch nur eine Abtretungserklärung privatschriftlich ausgestellt ist, kann sich der jetzige Gläubiger nicht auf die Vorschrift des § 1155 berufen, sondern muß sich alle Einreden aus den Personen seiner nicht eingetragenen Rechtsvorgänger gefallen lassen; nur in der Person des letzten eingetragenen Gläubigers gilt die Hypothek gemäß § 892 auch zu seinen Gunsten als rechts-

beständig.[1]) Nach § 1154 ist andererseits außer der Abtretungserklärung die Uebergabe des Hypothekenbriefs zur Abtretung der Hypothek erforderlich; es würde daher nach dieser Vorschrift der Gläubiger zum Nachweise seines Rechtes außer der zusammenhängenden Reihe der Abtretungserklärungen noch beweisen müssen, daß der Brief jedesmal von dem Cedenten dem Cessionar übergeben sei. Diesen Nachweis erläßt das Gesetz im § 1155; es verlangt nur, daß der jetzige Gläubiger, der sich auf den öffentlichen Glauben beruft, den Hypothekenbrief im Besitz hat.

4. Das preußische Eigenthumserwerbsgesetz vom 5. Mai 1872[2]) unterscheidet zwischen entgeltlichem und unentgeltlichem Erwerbe und läßt, außer bei der Grundschuld, nur dem entgeltlichen Erwerber den Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs zu Theil werden. Das Bürgerliche Gesetzbuch hat diesen Unterschied nicht beibehalten. Nach ihm ist die Unentgeltlichkeit nur für die Bereicherungsklage von Belang; während regelmäßig nur der verfügende Nichtberechtigte selbst zur Herausgabe des durch die Verfügung Erlangten verpflichtet ist, trifft bei einer unentgeltlichen Verfügung die gleiche Verpflichtung denjenigen, welcher auf Grund der Verfügung unmittelbar einen rechtlichen Vortheil erlangt (§ 816).

5. Das preußische Grundbuchrecht betont überall, daß nur der dritte Erwerber geschützt wird. Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch gilt nichts Anderes, wenn auch der Ausdruck „Dritter" vermieden ist. Wer zu Unrecht als Berechtigter in das bis dahin richtige Grundbuch eingetragen ist, sei es auf Grund einer nichtigen Auflassung oder eines nichtigen anderen dinglichen Vertrags oder auf Grund der Eintragungsbewilligung eines Unberechtigten, der sich fälschlich für den eingetragenen Berechtigten ausgegeben hat, oder aus anderen Gründen, kann nicht den öffentlichen Glauben des Grundbuchs in Anspruch nehmen, da nicht die Unrichtigkeit des Grundbuchs den Mangel in seinem Rechte bildet. Ebensowenig ist sein Erbe durch den öffentlichen Glauben geschützt, weil er nur in die Rechtsstellung des Erblassers einrückt. Erst zu Gunsten des Sondernachfolgers des zu Unrecht eingetragenen Erwerbers gilt des Letzteren Eintragung als richtig. Bei den Verfügungsbeschränkungen war schon nach dem preußischen Rechte und ist auch im Sinne des § 892 ein Dritter jeder

---

1) Vgl. Prot. 423 (S. 8613); Hachenburg, Vorträge S. 308 ff.

2) §§ 9, 38.

Sondernachfolger des eingetragenen, in seiner Verfügung beschränkten Berechtigten, also z. B. im Konkurse derjenige, der von dem Gemeinschuldner im Wege der Sondernachfolge erworben hat.[1])

6. Nicht erforderlich ist, daß der Erwerber, welcher sich auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs beruft, vor seinem Erwerbe das letztere eingesehen hat.[2])

7. Eine wichtige Einschränkung macht das Bürgerliche Gesetzbuch, indem es nur den Erwerb durch Rechtsgeschäft schützt, nicht den auf Grund des Gesetzes oder im Wege der Zwangsvollstreckung oder der Arrestvollziehung. Die Bestimmung des ersten Entwurfs § 837, welche den im Wege der Zwangsvollstreckung oder der Arrestvollziehung sich vollziehenden Erwerb ebenfalls dem Schutze des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs unterstellen wollte, ist gestrichen, weil für diese Abweichung des formalen von dem materiellen Rechte ein dringendes Verkehrsbedürfniß nicht nachgewiesen sei.[3]) Zu dem rechtsgeschäftlichen Erwerb ist aber auch der Fall zu rechnen, daß die Eintragung des Erwerbers auf Grund der rechtskräftigen Verurtheilung des anderen Theiles zu ihrer Bewilligung erfolgt (CPO. § 779). Dagegen gehören die Eintragungen auf Grund von Pfändungs- und Ueberweisungsbeschlüssen und die Judikatshypotheken zu den Erwerbungen im Wege der Zwangsvollstreckung, und als ein Beispiel für den Erwerb kraft Gesetzes ist die mit der Eingehung einer gütergemeinschaftlichen Ehe eintretende Rechtsgemeinschaft der Ehegatten anzuführen.[4])

8. Durch die am Anfang dieses § 14 angeführte Bestimmung des § 893 werden z. B. Verzichte seitens des eingetragenen Berechtigten, Zahlungen an denselben, insbesondere von laufenden oder rückständigen Zinsen oder Renten[5]), und Kündigungen betroffen. Wenn der eingetragene Berechtigte einem gutgläubigen Anderen gegenüber zu dessen Gunsten auf sein Recht verzichtet, so soll dieser in seinem nach Lage des Grundbuchs begründeten Vertrauen auf die Wirksamkeit des Verzichts nicht getäuscht werden und von dem wirklichen, aber nicht eingetragenen Berechtigten nicht mehr in Anspruch genommen

---

1) Vgl. Achilles a. a. O. S. 87, 93, 208.
2) Vgl. die Motive Bd. 3 S. 212.
3) Prot. 186 (S. 3435 ff.)
4) Motive Bd. 3 S. 214.
5) BGB. §§ 1158, 1159, 1200; vgl. oben S. 91 ff.

werden können.[1]) Ebenso muß der Letztere die Zahlungen und Kündigungen gegen sich gelten lassen, welche an den eingetragenen Berechtigten gutgläubig geschehen sind. Damit steht die Vorschrift des § 1156 Satz 2 im Einklange, wonach gegen den Cessionar einer Hypothekenforderung oder einer Grundschuld eine dem bisherigen Gläubiger gegenüber erfolgte Kündigung des Eigenthümers wirkt, es sei denn, daß die Uebertragung zur Zeit der Kündigung dem Eigenthümer bekannt oder im Grundbuch eingetragen ist. Umgekehrt gilt auch zu Gunsten des Gläubigers bei der Kündigung wie bei der Verfolgung des Rechtes aus der Hypothek oder Grundschuld derjenige, welcher im Grundbuch als Eigenthümer eingetragen ist, als der Eigenthümer (§§ 1141, 1148), und zwar nicht nur, wenn der Gläubiger gutgläubig ist, sondern im Gegensatz zu den vorigen Fällen auch, wenn er weiß, daß der Eingetragene nicht der wirkliche Eigenthümer ist.[2]) Auf Kapitalzahlungen bezieht sich die Vorschrift des § 893 bei Briefhypotheken und Briefgrundschulden nicht, da sich bei diesen der Gläubiger durch Vorlegung des Briefes legitimiren muß (§§ 1150, 1144, 1145).[3])

§ 15.

III. Nach § 892 ist die Berufung auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs ausgeschlossen, einmal wenn dem Erwerber die Unrichtigkeit des Grundbuchs oder die nicht eingetragene Verfügungsbeschränkung bekannt war, ferner wenn ein Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs eingetragen oder die Verfügungsbeschränkung aus dem Grundbuch ersichtlich war.

1. In ersterer Hinsicht ist zu bemerken, daß das Gesetz, anders als der erste Entwurf § 837, Kenntniß von der Unrichtigkeit des Grundbuchs, nicht Kenntniß von den Thatsachen, aus denen diese sich ergiebt, fordert. Die Denkschrift bemerkt hierzu: „Eine Kenntniß der Unrichtigkeit des Buchinhalts kann unter Umständen vorliegen, auch ohne daß der Erwerber die Thatsache kennt, aus welcher die Unrichtigkeit des Buchinhalts sich ergiebt. Umgekehrt entzieht die bloße Kenntniß einer solchen Thatsache dem Erwerber den Schutz nicht, wenn er in Folge Rechtsirrthums aus der Thatsache nicht die

---

1) Prot. 187 (S. 3454).

2) Vgl. noch § 1160 Abs. 2 über die Kündigung durch den Gläubiger einer Brief-Hypothek oder -Grundschuld.

3) Prot. 187 (S. 3453).

Unrichtigkeit des Buches entnommen hat." Danach kann sich z. B. derjenige, der ein Grundstück von einem Vorerben erworben hat, nicht auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs gegenüber dem Nacherben, dessen Rechte nicht gebucht waren, berufen, falls ihm zur Zeit der Auflassung bekannt war, daß dem Veräußerer die Veräußerung des Grundstücks verboten sei,[1]) selbst wenn er nicht wußte, worauf sich dieses Verbot stütze, ob auf Familienfideikommißeigenschaft des Grundstücks, auf Anordnung einer Nacherbschaft oder auf eine andere Thatsache.

Wie aus dem zweiten der mitgetheilten Sätze der Denkschrift erhellt, schließt eine auf unentschuldbarem Rechtsirrthum oder auf sonstiger Fahrlässigkeit beruhende Unkenntniß den guten Glauben nicht aus; das Kennen-Müssen ist dem Kennen in diesem Falle nicht gleichgestellt. Falls aber die Unrichtigkeit des Grundbuchs aus dem Hypotheken- oder Grundschuldbrief oder einem Vermerk auf dem Briefe hervorgeht, kann sich der Erwerber der Hypothek oder Grundschuld auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht berufen, selbst wenn ihm der Inhalt des Briefes unbekannt sein sollte; dieser gilt ebenso wie der Inhalt des Grundbuchs als ihm bekannt (§ 1140).

Ist eine Eintragung im Grundbuch nicht nichtig, sondern nur anfechtbar, so genügt nach § 142 des Bürgerlichen Gesetzbuchs die Kenntniß des Erwerbers von der Anfechtbarkeit, um nach erfolgter Anfechtung die Nichtigkeit der Eintragung gegen ihn geltend machen zu können; die Kenntniß, daß die Anfechtung bereits erfolgt ist, wird nicht gefordert.

Für die Beweislast folgt aus der Fassung des § 892, daß derjenige, der sich auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs beruft, nicht seine Unkenntniß, sondern der Gegner die Kenntniß beweisen muß.

Beim Erwerb durch einen Stellvertreter kommt es nach § 166 des BGB. grundsätzlich auf die Kenntniß des Vertreters an; hat dieser jedoch auf Grund einer Vollmacht nach bestimmten Weisungen des Vollmachtgebers gehandelt, z. B. zum Erwerb eines bestimmten Grundstücks von einer bestimmten Person Vollmacht gehabt, so kann der Vertretene sich nicht auf die Unkenntniß des Vertreters berufen, wenn er selbst die Unrichtigkeit des Grundbuchs kannte.[2])

Für das preußische Recht ist es bestritten, ob die Berufung auf

---

[1]) BGB. § 2113.

[2]) Vgl. Planck, Kommentar z. BGB. Bd. 1 S. 214 (Anm. 2 zu § 166).

den öffentlichen Glauben ausgeschlossen ist, wenn der redliche Erwerber, dem gegenüber die Unrichtigkeit des Grundbuchs nicht geltend gemacht werden kann, sein Recht auf einen anderen überträgt und letzterem die Unrichtigkeit bekannt ist. Während in der Litteratur vielfach die Ansicht vertreten wird, daß der redliche Rechtsvorgänger seine Rechtsstellung, wie sie sich auf Grund seines guten Glaubens gestaltet hat, auf seinen unredlichen Rechtsnachfolger überträgt und diesem daher trotz seines bösen Glaubens die Unrichtigkeit des Grundbuchs nicht entgegengehalten werden kann, hat das Reichsgericht (Entsch. Bd. 32 S. 226) entschieden, daß die Einreden gegenüber einer Hypothek durch deren Erwerb seitens eines redlichen Dritten nicht endgültig untergingen, da dies in den preußischen Grundbuchgesetzen nirgends vorgeschrieben sei, sondern gegen den unredlichen Rechtsnachfolger desselben wieder geltend gemacht werden könnten. Dieselbe Streitfrage läßt sich nun auch für das Bürgerliche Gesetzbuch aufwerfen, da in ihm die Frage nicht ausdrücklich entschieden ist. Zwar war die zweite Kommission der Meinung,[1]) man werde bei richtiger Gesetzesauslegung auch ohne besondere gesetzliche Entscheidung zu der von ihr gebilligten ersteren Auffassung gelangen, namentlich unter Berücksichtigung der Eingangsworte im § 839 des ersten Entwurfs: „Wer in Gemäßheit der §§ 837, 838" (= §§ 892, 893 des BGB.) „den Verlust eines Rechtes erleidet . . . ." Aber dieser § 839 ist durch § 816 des BGB. ersetzt, der nicht von einem Rechtsverlust spricht, so daß meines Erachtens die Entscheidung des Reichsgerichts auf Grund der Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs ebenso gut möglich wäre, wie auf Grund des preußischen Rechtes. Als richtig ist sie jedoch nicht anzusehen, vielmehr verdient die oben an erster Stelle genannte, von der zweiten Kommission gebilligte Ansicht den Vorzug. Denn der Grundsatz des öffentlichen Glaubens will den Satz, daß Niemand mehr Rechte auf einen Anderen übertragen kann, als er selbst hat, für das Gebiet des Grundbuchrechts im Interesse des Verkehrs einschränken und nicht umgekehrt die Anfechtbarkeit des Rechtserwerbs zum Nachtheil unredlicher Erwerber erweitern. Da der gutgläubige Erwerber seinerseits unanfechtbar erworben hat, muß er auch seine volle Rechtsstellung auf seinen Rechtsnachfolger übertragen können. Das erscheint auch nicht unbillig, wenn man erwägt, daß der redliche Erwerber eines ungültigen Rechtes, z. B. einer ungültigen Hypothek,

---

[1]) Prot. 187 (S. 3449).

diese auch nur gegen volles Entgelt einem Anderen abtreten, der unredliche Rechtsnachfolger also regelmäßig den vollen Nennwerth bezahlt haben wird.

Schließlich fragt es sich, zu welcher Zeit dem Erwerber die Unrichtigkeit des Grundbuchs oder das Bestehen einer Verfügungsbeschränkung bekannt sein muß. Regelmäßig ist die Zeit des Erwerbs entscheidend. Demnach ist, wenn zum Erwerb Einigung und Eintragung erforderlich sind und letztere jener vorausgeht, der Zeitpunkt der Einigung maßgeblich. Ist jedoch die Einigung vor der Eintragung zu Stande gekommen oder nur diese und nicht jene zum Erwerbe des Rechtes erforderlich, so soll ausnahmsweise nach § 892 Abs. 2 für die Kenntniß des Erwerbers die Zeit der Stellung des Eintragungsantrags und nicht die der Eintragung maßgebend sein. Diese Ausnahme ist von der zweiten Kommission in das Gesetz mit Rücksicht auf die Verkehrssitte eingeschaltet, die Valuta für eine Hypothek schon bei Stellung des Eintragungsantrags auszuzahlen; in den Fällen, in denen dies geschehen, erscheint es unbillig, den Hypothekengläubiger unter der Verzögerung leiden zu lassen, welche die Erledigung des Antrags beim Grundbuchamt erfährt und die sich dem Einfluß der Parteien gänzlich entzieht; deshalb soll eine Kenntniß von der Unrichtigkeit des Grundbuchs, welche der Erwerber nach der Einigung und der Stellung des Eintragungsantrags erhält, ihm nicht schaden.[1] [2]

2. Ferner ist die Berufung auf die Richtigkeit des Grundbuchs ausgeschlossen, wenn ein Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen oder die Verfügungsbeschränkung aus dem Grundbuch ersichtlich ist.

Entscheidend ist in diesem Falle stets der Zeitpunkt des Rechtserwerbs. Man kann sich also nicht auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs berufen, wenn zwar zur Zeit der Einsicht des Grundbuchs oder zur Zeit der Stellung des Eintragungsantrags der Widerspruch oder die Verfügungsbeschränkung nicht gebucht war, aber noch

[1] Prot. 186 (S. 3440 ff.).

[2] Wenn Hachenburg in seinen Vorträgen S. 309 eine zweite Ausnahme für den Fall des § 1155 (oben S. 93) behauptet — es soll in diesem lediglich der Zeitpunkt der Abtretungserklärung für die Kenntniß des Erwerbers maßgebend und der der Uebergabe des Briefes gleichgültig sein —, so vermag ich dem nicht beizutreten. Da zum Erwerbe der Briefhypothek auch die Uebergabe des Briefes erforderlich ist und § 1155 ausdrücklich nur den Besitzer des Briefes schützt, halte ich auch für diesen Fall den Zeitpunkt des Erwerbes, also wenn die Briefübergabe der Abtretungserklärung nachfolgt, den der Uebergabe für entscheidend.

vor dem Erwerbe des Rechtes eingetragen wurde. Bei denjenigen Rechten, die zu ihrer Entstehung der Eintragung bedürfen, ist also, wenn die Eintragung der erforderlichen Einigung vorausgeht, der Zeitpunkt der Einigung maßgebend; wenn dagegen diese jener vorausgegangen oder garnicht erforderlich ist, kommt es bei ordnungsmäßigem Verfahren darauf an, welcher Eintragungsantrag früher gestellt ist, der auf Eintragung der Verfügungsbeschränkung oder des Widerspruchs oder der auf Eintragung des Rechtes des Dritten; wenn letzterer zuerst gestellt ist, ist er nach § 17 der Reichsgrundbuchordnung vorab zu erledigen und der Widerspruch oder die Verfügungsbeschränkung demnach zur Zeit der Eintragung und des Erwerbs des Rechtes noch nicht gebucht, während das Umgekehrte gilt, wenn der Antrag auf Eintragung des Widerspruchs oder der Verfügungsbeschränkung zuerst eingegangen ist und ordnungsmäßig erledigt wird. Es ist daher empfehlenswerth, unmittelbar vor der Stellung des Eintragungsantrags nicht nur das Grundbuch, sondern auch die noch nicht erledigten früheren Eintragungsanträge einzusehen, was § 11 der Reichsgrundbuchordnung ausdrücklich gestattet.[1])

Nur in dem Falle des § 1139 wirkt der innerhalb eines Monats nach der Eintragung der Hypothek eingetragene Widerspruch, wie wenn er zugleich mit der Hypothek eingetragen wäre, also auch gegen die inzwischen eingetragenen gutgläubigen Cessionare. Es ist dies der Fall der querela non numeratae pecuniae bei einer Buchhypothek für ein Darlehn. Während über eine Briefhypothek der Gläubiger erst mit der Uebergabe des Briefes die Verfügungsbefugniß erhält und der Eigenthümer in der Lage ist, ihm diesen bis zur Auszahlung der Darlehnsvaluta vorzuenthalten, kann der Gläubiger über die Buchhypothek schon unmittelbar nach der Eintragung verfügen und diese möglicher Weise schon an einen gutgläubigen Dritten abtreten, ehe er die Darlehnsvaluta gezahlt hat. Um den Eigenthümer hiergegen zu schützen, gestattet das Bürgerliche Gesetzbuch innerhalb der Monatsfrist die Eintragung eines Widerspruchs, daß die Hingabe des Darlehns unterblieben sei, auf den einseitigen Antrag des Eigenthümers und giebt ihm rückwirkende Kraft.[2])

Der § 1140 enthält eine weitere Besonderheit: „Soweit die Unrichtigkeit des Grundbuchs aus dem Hypothekenbrief oder einem

---

[1]) Vgl. oben S. 19.

[2]) Motive Bd. 3 S. 703 ff.

Vermerk auf dem Briefe hervorgeht, ist die Berufung auf die Vorschriften der §§ 892, 893 ausgeschlossen. Ein Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs, der aus dem Briefe oder einem Vermerk auf dem Briefe hervorgeht, steht einem im Grundbuch eingetragenen Widerspruche gleich." Was hier von dem Hypothekenbrief gesagt ist, gilt nach § 1192 auch für den Grundschuldbrief. Anders als nach dem preußischen Rechte[1]) genügt nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch der Vermerk im Grundbuch, um den redlichen Glauben des Erwerbers einer Grundschuld auszuschließen, wenn auch der Grundschuldbrief die Unrichtigkeit des Grundbuchs nicht ergiebt.

Was ist nun aber unter einem „Widerspruch" zu verstehen? § 899 Abs. 1 gestattet die Eintragung eines „Widerspruchs gegen die Richtigkeit des Grundbuchs" in den Fällen des § 894, d. h. in den Fällen, in denen die Berichtigung des Grundbuchs gefordert werden kann. Es ist daher zunächst auf diese einzugehen.

IV. Berichtigung des Grundbuchs.

§ 16.

I. Die Berichtigung des Grundbuchs kann gefordert werden, wenn „der Inhalt des Grundbuchs in Ansehung eines Rechtes an dem Grundstück, eines Rechtes an einem solchen Rechte oder einer Verfügungsbeschränkung der im § 892 Abs. 1 bezeichneten Art mit der wirklichen Rechtslage nicht im Einklange" steht (§ 894). Wodurch diese Nichtübereinstimmung hervorgerufen, ist einerlei;[2]) es kann ein eintragungsfähiges Recht ohne Eintragung neu entstanden sein (z. B. der Nießbrauch oder die Sicherungshypothek des Nießbrauchers oder Pfandgläubigers einer Forderung auf Uebereignung eines Grundstücks nach §§ 1075 und 1287, oben S. 49 und S. 53) oder ein eingetragenes Recht auf einen neuen Berechtigten ohne Buchung übergegangen sein (z. B. in Folge des Eintritts des bisherigen Berechtigten in eine allgemeine Gütergemeinschaft nach § 1438 oder des Eintritts des Falles der Nacherbfolge nach § 2139; ferner Erwerb einer Briefhypothek oder Briefgrundschuld durch Abtretungserklärung und Uebergabe des Briefes nach § 1154, Erwerb der Hypothek durch den Eigenthümer mit dem Erlöschen der Forderung oder beim Nichtentstehen derselben nach § 1163 u. s. w.); oder es ist ein noch zu Recht bestehendes Recht irrthümlich gelöscht oder ein eingetragenes Recht oder dessen Uebertragung oder Belastung nichtig

[1]) Eigenthumserwerbsgesetz vom 5. Mai 1872 § 38 Abs. 1, § 49.

[2]) Vgl. Motive Bd. 3 S. 235.

(z. B. wegen Mangels der erforderlichen Einigung, wegen Geschäftsunfähigkeit desjenigen, der die Eintragung bewilligt hat u. s. w.) oder ohne Löschung aufgehoben (vgl. oben § 8 II, S. 69ff.); oder der Inhalt eines Rechtes ist im Grundbuch nicht in Uebereinstimmung mit dem dinglichen Vertrag angegeben oder eine Verfügungsbeschränkung, die den Berechtigten in der Verfügung über ein eingetragenes Recht zu Gunsten einer bestimmten Person beschränkt, ist nicht oder zu Unrecht eingetragen oder zu Unrecht gelöscht u. dgl. m. Immer aber ist erforderlich, daß der Inhalt des Grundbuchs mit der augenblicklichen Rechtslage nicht im Einklange steht; ein obligatorischer Anspruch auf Aenderung dieser Rechtslage genügt nicht. Ein Berichtigungsanspruch ist daher z. B. nicht begründet, wenn jemand seinen Titel auf ein erst durch Eintragung entstehendes, noch uneingetragenes dingliches Recht oder auf Aufhebung eines erst durch Löschung endigendes Recht hat, oder wenn fälschlich ein der Eintragung bedürfendes Realrecht vor einem anderen, dessen Eintragung früher beantragt ist, eingetragen ist, da erst die Eintragung das dingliche Recht gewährt.

Da, wie oben S. 90 erwähnt, bei einer gewöhnlichen Hypothek auch die durch diese gesicherte Forderung dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs unterliegt und der Eigenthümer daher die nicht aus dem Grundbuch hervorgehenden Einwendungen, welche ihm nach den §§ 1137 und 1157 (oben S. 90) zustehen, verliert, wenn der Gläubiger über die Hypothek zu Gunsten eines redlichen Dritten verfügt, gewährt das Bürgerliche Gesetzbuch (§§ 1138, 1157) ausdrücklich den Berichtigungsanspruch auch in Ansehung der persönlichen Forderung und dieser Einreden, während nach § 894 nur die Beseitigung von Widersprüchen zwischen dem Inhalt des Grundbuchs und der wirklichen Rechtslage hinsichtlich des dinglichen Hypothekenrechts gefordert werden kann. Aus demselben Grunde erklärt § 1155 den § 894 für entsprechend anwendbar; da nach § 1155 der Besitzer eines Hypothekenbriefs, dessen Gläubigerrecht sich aus einer zusammenhängenden, auf einen eingetragenen Gläubiger zurückführenden Reihe von öffentlich beglaubigten Abtretungserklärungen ergiebt, den Schutz des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs in gleicher Weise genießt, wie wenn er als Gläubiger im Grundbuch eingetragen wäre, und sich Einwendungen wegen Mängel in den Rechten seiner nicht eingetragenen Rechtsvorgänger nicht gefallen zu lassen braucht, muß sich der Eigenthümer diese Einwendungen durch deren Eintragung in das Grundbuch erhalten können; deshalb giebt § 1155 den Anspruch auf

Berichtigung des Grundbuchs, solange die Hypothek noch nicht auf einen redlichen Erwerber übergegangen ist.

II. Berechtigt zur Erhebung des Berichtigungsanspruchs ist nach § 894 „derjenige, dessen Recht nicht oder nicht richtig eingetragen oder durch die Eintragung einer nicht bestehenden Belastung oder Beschränkung beeinträchtigt ist". Ueber die Frage, wann eine Beeinträchtigung vorliegt, bemerken die Motive (Bd. 3 S. 236): „Die Beeinträchtigung liegt vornehmlich darin, daß derjenige, zu dessen Gunsten die wirkungslose bezw. unrichtige Eintragung besteht, über das ihm zugeschriebene Recht durch Veräußerung oder durch Belastung verfügen, hierdurch aber das Recht des Anderen vernichten oder entwerthen kann. Eine mehr oder minder erhebliche Entwerthung des Rechtes wird sich überdies nicht selten schon daraus ergeben, daß die unrichtige Eintragung den Berechtigten an der Verfügung über das Recht thatsächlich hindert, da dritte Personen, zu deren Gunsten derselbe verfügen könnte, kaum je in der Lage sein werden, sich von der wirklichen Rechtslage zu überzeugen." Danach steht der Berichtigungsanspruch, wenn ein Recht ohne Eintragung entstanden oder auf einen anderen Berechtigten übergegangen oder versehentlich gelöscht ist, dem Berechtigten, wenn ein eingetragenes Recht nicht zu Recht besteht, dem Eigenthümer und auch den gleich- oder nachstehenden Berechtigten, deren Rechte durch jenes, falls es rechtsbeständig wäre, geschmälert würden, und, wenn ein Recht an einem fremden Grundstücke unrichtig eingetragen ist, sowohl jenem wie diesen zu, soweit sie in dem einzelnen Falle durch die Unrichtigkeit in ihren Rechten beeinträchtigt werden. Freilich könnte es bei dem Wortlaut des § 894 zweifelhaft sein, ob bei der unrichtigen Eintragung eines Rechtes auch der Eigenthümer und die gleich- oder nachstehenden Berechtigten den Berichtigungsanspruch haben, aber man wird sagen können, daß die unrichtig eingetragene Belastung so, wie sie eingetragen ist, nicht besteht und daher die Rechte dieser Personen „durch die Eintragung einer nicht bestehenden Belastung" beeinträchtigt werden. Das Entsprechende gilt natürlich, wenn ein Recht an einem eingetragenen Rechte oder eine Verfügungsbeschränkung nicht oder zu Unrecht oder nicht richtig eingetragen ist.

III. Der Berichtigungsanspruch ist ein Ausfluß des beeinträchtigten dinglichen Rechtes[1]) und geht daher gegen jeden, „dessen

[1]) Vgl. Motive Bd. 3 S. 236; Prot. 188 (S. 3486).

Recht durch die Berichtigung betroffen wird" (§ 894 a. E.), aber nicht gegen einen Erwerber, der sich auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs oder eine Tabularersitzung berufen kann.

IV. Den Inhalt des Anspruchs bildet in erster Linie „die Zustimmung zu der Berichtigung des Grundbuchs" (§ 894). Da das dingliche Recht vermöge seiner absoluten Natur jeden, der sich in einem das Recht beeinträchtigenden Zustande befindet, verpflichtet, zu dessen Beseitigung und zur Herstellung des dem Rechte entsprechenden Zustandes mitzuwirken, sofern dieser ohne seine Mitwirkung nicht hergestellt werden kann, muß auch derjenige, zu dessen Gunsten eine der wirklichen Rechtslage widersprechende Eintragung im Grundbuch besteht, deren Löschung und die der wirklichen Rechtslage entsprechende Eintragung in der nach der Grundbuchordnung erforderlichen Form bewilligen, sofern die Berichtigung des Grundbuchs von dem Berechtigten allein nicht erwirkt werden kann.[1]) Letztere Voraussetzung liegt nicht immer vor, denn gerade für die Berichtigung des Grundbuchs macht die Reichsgrundbuchordnung eine Ausnahme von der Regel des formellen Konsensprinzips, daß zu einer Eintragung die Bewilligung desjenigen, dessen Recht von ihr betroffen wird, erforderlich ist.[2]) § 22 Abs. 1 bestimmt nämlich: „Zur Berichtigung des Grundbuchs bedarf es der Bewilligung desjenigen, dessen Recht von der Berichtigung betroffen wird, nicht, wenn die Unrichtigkeit nachgewiesen wird. Dies gilt insbesondere für die Eintragung oder Löschung einer Verfügungsbeschränkung." Aber auch dieser Satz gilt nicht ausnahmslos; ein Recht, das auf die Lebenszeit des Berechtigten beschränkt ist oder mit der Erreichung eines bestimmten Lebensalters desselben oder mit dem Eintritt eines sonstigen bestimmten Zeitpunkts oder Ereignisses erlischt, darf, falls Rückstände von Leistungen nicht ausgeschlossen sind, nur mit Bewilligung des Berechtigten oder seines Rechtsnachfolgers gelöscht werden, wenn die Löschung vor dem Ablauf eines Jahres nach dem Erlöschen des Rechts erfolgen soll oder wenn jene der Löschung bei dem Grundbuchamte widersprochen haben, es sei denn, daß im Grundbuch eingetragen ist, daß zur Löschung des Rechtes der Nachweis des Todes oder des sonstigen Ereignisses genügen soll (§§ 23, 24). In diesen Ausnahmefällen und vor allem in den vielen Fällen, in

---

[1]) Vgl. Motive a. a. O.

[2]) Vgl. oben S. 20 und S. 70.

denen die Unrichtigkeit des Grundbuchs nicht in grundbuchmäßiger Form, d. h. durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden (GBO. § 29) nachgewiesen werden kann, bedarf es der in dieser Form erklärten Zustimmung desjenigen, dessen Recht durch die Berichtigung betroffen wird, oder dessen rechtskräftiger Verurtheilung zu dieser Zustimmung.

Aber nicht immer genügt dies. § 40 Abs. 1 der Grundbuchordnung bestimmt: „Eine Eintragung soll nur erfolgen, wenn derjenige, dessen Recht durch sie betroffen wird, als der Berechtigte eingetragen ist.“[1]) Im Anschluß hieran schreibt das Bürgerliche Gesetzbuch im § 895 vor: „Kann die Berichtigung des Grundbuchs erst erfolgen, nachdem das Recht des nach § 894 Verpflichteten eingetragen worden ist, so hat dieser auf Verlangen sein Recht eintragen zu lassen,“ und giebt damit dem Berichtigungsanspruch einen weiteren Inhalt. Danach kann z. B. der Nacherbe von dem Vorerben verlangen, daß dieser sich als Eigenthümer oder Berechtigter eintragen läßt, damit das Recht des Nacherben als Verfügungsbeschränkung vermerkt werden kann,[2]) und wenn eine Hypothek oder ein sonstiges Recht versehentlich gelöscht ist, kann der Berechtigte fordern, daß der noch nicht eingetragene Erbe des früheren Eigenthümers seine Eintragung als Eigenthümer erwirkt, weil die Hypothek oder das sonstige Recht erst auf Bewilligung des Eigenthümers nach dessen Eintragung wiedereingetragen werden kann. Kommt der Verpflichtete dem Verlangen, sein Recht eintragen zu lassen, nicht nach, so kann derjenige, der die Berichtigung des Grundbuchs fordern kann, gegen ihn klagen und das auf diese Klage ergangene Urtheil nach den Regeln der Civilprozeßordnung (§ 774) vollstrecken; dem Grundbuchamt selbst sind nicht, wie im preußischen Rechte,[3]) Zwangsbefugnisse beigelegt, und der Berechtigte kann die Eintragung des Verpflichteten regelmäßig nicht unmittelbar beantragen, denn antragsberechtigt ist nur derjenige, dessen Recht von der beantragten Eintragung betroffen wird oder zu dessen Gunsten die Eintragung erfolgen soll (GBO. § 13 Abs. 2). Nur unter einer Voraussetzung steht jenem ein unmittelbares Antragsrecht zu auf Grund des § 14 der Grundbuch-

[1]) Ueber die Ausnahmen von diesem Satze vgl. GBO. § 40 Abs. 2 und § 41 (oben S. 28 Anm. 1).

[2]) Nach § 52 der Grundbuchordnung muß letzteres bei der Eintragung des Vorerben von Amtswegen geschehen.

[3]) GBO. vom 5 Mai 1872 §§ 55, 56; vgl. Achilles a. a. O. S. 375 ff.

ordnung: „Die Berichtigung des Grundbuchs durch Eintragung eines Berechtigten darf auch von demjenigen beantragt werden, welcher auf Grund eines gegen den Berechtigten vollstreckbaren Titels eine Eintragung in das Grundbuch verlangen kann, sofern die Zulässigkeit dieser Eintragung von der vorgängigen Berichtigung des Grundbuchs abhängt." Wenn also für den Anspruch auf Berichtigung des Grundbuchs durch eine Eintragung ein vollstreckbarer Schuldtitel vorliegt, braucht derjenige, der diesen erwirkt hat, nicht die Vermittelung des verurtheilten Berechtigten[1]) zu dessen Eintragung in das Grundbuch, sondern kann letztere unmittelbar beantragen, vorausgesetzt daß er die nöthigen Unterlagen für den Antrag (z. B. den Erbschein, durch den die Beerbung des bisher eingetragenen Berechtigten durch den Verurtheilten nachgewiesen wird) beschaffen kann.[2])

Schließlich giebt mit Rücksicht auf die §§ 42 und 43 der Reichsgrundbuchordnung, welche für die Regel zu jeder Eintragung bei Briefhypotheken und Briefgrundschulden die Vorlage des Briefes fordern, § 896 des BGB. demjenigen, zu dessen Gunsten die Berichtigung des Grundbuchs erfolgen soll, den Anspruch gegen den Besitzer des Briefes, dessen Vorlegung zur Berichtigung erforderlich ist, „daß der Brief dem Grundbuchamte vorgelegt wird". Eine Anwendung dieser Regel enthalten für den Fall der Zahlung einer Hypothek oder Grundschuld die §§ 1144 und 1145. Diese erklären den Hypotheken- und Grundschuldgläubiger für verpflichtet, bei seiner Befriedigung durch den Eigenthümer diesem den Brief und die zur Berichtigung des Grundbuchs oder zur Löschung der Hypothek oder Grundschuld erforderlichen sonstigen Urkunden auszuhändigen und bei seiner theilweisen Befriedigung den Brief zum Zwecke der Berichtigung des Grundbuchs oder der Löschung dem Grundbuchamte oder zum Zwecke der Herstellung eines Theilhypothekenbriefs für den Eigenthümer dem zuständigen Beamten vorzulegen. Dieselben Rechte hat nach § 1167 der zahlende, mit dem Eigenthümer nicht identische persönliche Schuldner einer Hypothekenforderung, wenn er durch die Befriedigung des Gläubigers die Hypothek erwirbt[3]) oder ein sonstiges rechtliches Interesse an der Berichtigung des Grundbuchs hat.

---

[1]) Auch wenn dieser Eigenthümer oder Erbbauberechtigter ist; GBO. § 22 Abs. 2.

[2]) Ueber letzteren Punkt ist § 700a des Entwurfs der Novelle zur CPO. zu vergleichen. Eine dem § 14 ähnliche, aber engere Vorschrift enthält das preuß. Zwangsvollstreckungsgesetz vom 13. Juli 1883 § 6 Abs. 4.

[3]) Vgl. oben S. 56.

V. „Die Kosten der Berichtigung des Grundbuchs und der dazu erforderlichen Erklärungen hat derjenige zu tragen, welcher die Berichtigung verlangt, sofern nicht aus einem zwischen ihm und dem Verpflichteten bestehenden Rechtsverhältnisse sich ein Anderes ergiebt" (§ 897). Denn wenn auch derjenige, dessen Recht durch die Berichtigung betroffen wird, nach den vorstehenden Ausführungen verpflichtet ist, die der wirklichen Rechtslage entsprechende Eintragung zu bewilligen, so folgt doch daraus allein noch nicht, daß er auch die durch die Bewilligung und die Eintragung erwachsenden Kosten tragen müßte.[1])

VI. Endlich bestimmt § 898, daß die in den §§ 894 bis 896 bestimmten, unter Ziffer IV angeführten Ansprüche nicht der Verjährung unterliegen. Der Anspruch auf Zustimmung zur Berichtigung des Grundbuchs, auf Eintragung des Rechtes des Verpflichteten und auf Vorlegung des Hypotheken- oder Grundschuldbriefs kann daher stets noch angestellt werden, wenn auch schon mehr als dreißig Jahre seit seiner Entstehung, also seit der Unrichtigkeit des Grundbuchs verstrichen sind, vorausgesetzt natürlich, daß das nicht oder unrichtig eingetragene dingliche Recht noch besteht. Ist ein nicht eingetragenes Recht auf irgend eine Weise erloschen, so ist der Inhalt des Grundbuchs richtig geworden und ein Berichtigungsanspruch ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere auch in dem oben S. 67 besprochenen Falle des Erlöschens des nicht eingetragenen dinglichen Rechtes in Folge der Verjährung des Anspruchs des Berechtigten gegen den Eigenthümer (BGB. § 901); insofern ist die Verjährung des Hauptanspruchs auch für den Berichtigungsanspruch von Bedeutung.

V. Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs.

§ 17.

I. „In den Fällen des § 894 kann ein Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs eingetragen werden" (§ 899 Abs. 1). Es ist also die Eintragung eines Widerspruchs in den im § 16 unter Ziffer I näher besprochenen Fällen zulässig, wenn „der Inhalt des Grundbuchs in Ansehung eines Rechtes an dem Grundstück, eines Rechtes an einem solchen Rechte oder einer Verfügungsbeschränkung der im § 892 Abs. 1 bezeichneten Art mit der wirklichen Rechtslage nicht im Einklange steht" (§ 894). Die Widersprüche dienen dem-

---

1) Motive Bd. 3 S. 237.

nach nur zum Schutze bestehender dinglicher Rechte; ein obligatorischer Anspruch auf Eintragung oder Löschung oder Inhaltsänderung eines Rechtes genügt nicht, um die Eintragung eines Widerspruchs gegen die Richtigkeit des Grundbuchs zu rechtfertigen, denn der Inhalt des Grundbuchs, welches nur über die dinglichen Rechte Auskunft giebt, wird durch diese obligatorischen Ansprüche nicht unrichtig.[1]) Letztere werden durch die im § 18 zu besprechenden Vormerkungen gestützt.

Auch die oben § 16 Ziff. I (S. 102) erwähnten Berichtigungsansprüche des Eigenthümers gegen den Hypothekengläubiger zur Erhaltung von Einreden können durch Widersprüche gesichert werden (§§ 1138, 1155, 1157).

II. Da die Durchführung des Berichtigungsanspruchs häufig viel Zeit erfordern wird und in Folge des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs das Recht des Berechtigten jeden Augenblick durch eine grundbuchmäßige Verfügung des Verpflichteten vereitelt oder beeinträchtigt werden kann, gestattet das Bürgerliche Gesetzbuch die Eintragung eines vorläufigen Vermerks, eben des sog. Widerspruchs, um den Berechtigten gegen diese Gefahr zu sichern. Dieser bewirkt nämlich, wie bereits oben im § 15 (S. 99) bemerkt, daß die Berufung auf den öffentlichen Glauben des Grundbuchs ausgeschlossen ist. In Folge dessen kann der Berechtigte, zu dessen Gunsten der Widerspruch im Grundbuch vermerkt ist, sein durch diesen gesichertes Recht gegen jeden Erwerber des Grundstücks oder des Rechtes geltend machen, dessen Erwerb sich nach der Eintragung des Widerspruchs vollzogen hat, und der Eigenthümer, welcher wegen der ihm nach §§ 1137 und 1157 gegen den Hypothekengläubiger zustehenden Einreden die Eintragung eines Widerspruchs erwirkt hat, verliert diese nicht, falls die Hypothek später auf einen redlichen Erwerber übertragen werden sollte.

Ferner hat der Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs die Wirkungen, daß der Lauf der Frist für die Tabularersitzung[2]) gehemmt wird (§ 900 Abs. 1 Satz 3), daß das Ausschlußurtheil, durch welches der Eigenthümer eines Grundstücks mit seinem Rechte ausgeschlossen wird,[3]) gegen denjenigen Dritten keine Wirkung hat, wegen dessen Eigenthums der Widerspruch vor der Erlassung

---

[1]) Vgl. Prot. 190 (S. 3507). Die abweichende Ansicht von Hachenburg (Vorträge S. 264) ist m. E. nicht zutreffend.

[2]) Vgl. oben S. 43 ff.

[3]) Vgl. oben S. 45.

des Ausschlußurtheils eingetragen ist (§ 927 Abs. 3), daß die Ansprüche aus den durch den Widerspruch gesicherten Rechten ebenso wie die aus eingetragenen Rechten[1]) nicht der Verjährung unterliegen (§ 902 Abs. 2) und in gleicher Weise wie diese beim geringsten Gebot im Zwangsversteigerungsverfahren zu berücksichtigen sind (Reichszwangsversteigerungsges. vom 24. März 1897 § 48), sowie daß auf Grund des Widerspruchs, der ein der Zwangsversteigerung entgegenstehendes Recht an dem Grundstück sichert, das Vollstreckungsgericht von Amtswegen die Aufhebung oder einstweilige Einstellung der Zwangsversteigerung anzuordnen hat (das. § 28).

III. Die Eintragung eines Widerspruchs erfolgt regelmäßig „auf Grund einer einstweiligen Verfügung oder auf Grund einer Bewilligung desjenigen, dessen Recht durch die Berichtigung des Grundbuchs betroffen wird“ (§ 899 Abs. 2 Satz 1). Zur Erlassung der einstweiligen Verfügung genügt die Glaubhaftmachung des Berichtigungsanspruchs, die einer Gefährdung des Rechtes des Widersprechenden ist, abweichend von den Vorschriften der CPO. §§ 819, 815, 800, nicht erforderlich (das. Satz 2); diese ergiebt sich nach dem oben unter Ziff. II a. A. Gesagten in Folge des öffentlichen Glaubens des Grundbuchs von selbst.[2]) Hinsichtlich des Antrags auf Eintragung gilt die allgemeine Vorschrift des § 13 Abs. 2 der Grundbuchordnung: „Antragsberechtigt ist Jeder, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird oder zu dessen Gunsten die Eintragung erfolgen soll“; es bedarf also der Berechtigte auch bei der Eintragung auf Grund einer einstweiligen Verfügung nicht der Vermittelung des Prozeßgerichts, sondern kann unmittelbar den Antrag an das Grundbuchamt stellen.

Ausnahmsweise kann die Eintragung des Widerspruchs auch ohne die erwähnten Voraussetzungen erfolgen:

1. Nach § 1139 des BGB.[3]) kann bei einer Buchhypothek für ein Darlehn der Widerspruch, der sich darauf gründet, daß die Hingabe des Darlehns unterblieben sei, auf einseitigen Antrag des Eigenthümers eingetragen werden, sofern der Antrag vor dem Ablauf eines Monats nach der Eintragung der Hypothek an das Grundbuchamt gestellt wird.

---

[1]) Vgl. oben S. 66 ff.

[2]) Ueber die entsprechende Vorschrift des preuß. Eigenthumserwerbsges. § 70 vgl. Achilles a. a. O. S. 286 ff.

[3]) Vgl. oben S. 100.

2. Wenn einer beantragten Eintragung ein Hinderniß entgegensteht und dem Antragsteller eine Frist zur Hebung desselben bestimmt ist, ist zu Gunsten dieses Antrags von Amtswegen ein Widerspruch einzutragen, wenn vor seiner Erledigung eine andere Eintragung beantragt wird (Reichsgrundbuchordnung § 18).[1]) Natürlich muß es sich um den Antrag auf Eintragung eines bereits bestehenden, nicht eines erst mit der Eintragung entstehenden Rechtes handeln; anderenfalls ist eine Vormerkung, kein Widerspruch zulässig.

3. Falls der Löschung eines Rechtes, das auf die Lebenszeit des Berechtigten beschränkt ist oder mit der Erreichung eines bestimmten Lebensalters desselben oder mit dem Eintritt eines sonstigen bestimmten Zeitpunkts oder Ereignisses erlischt, bei dem aber Rückstände von Leistungen nicht ausgeschlossen sind, von dem Rechtsnachfolger oder in den letzteren Fällen von dem Berechtigten selbst bei dem Grundbuchamte widersprochen ist, muß der Widerspruch von Amtswegen in das Grundbuch eingetragen werden (GBO. §§ 23, 24).

4. „Ergiebt sich, daß das Grundbuchamt unter Verletzung gesetzlicher Vorschriften eine Eintragung vorgenommen hat, durch die das Grundbuch unrichtig geworden ist, so ist von Amtswegen ein Widerspruch einzutragen" (GBO. § 54 Abs. 1 Satz 1, vgl. § 71 Abs. 2).

5. „Das Beschwerdegericht kann vor der Entscheidung durch eine einstweilige Anordnung dem Grundbuchamt aufgeben, eine Vormerkung oder einen Widerspruch einzutragen" (GBO. § 76).

6. Endlich soll nach dem dem Reichstag vorliegenden Gesetzentwurf in die Civilprozeßordnung als § 779a folgende Bestimmung aufgenommen werden: „Ist durch ein vorläufig vollstreckbares Urtheil der Schuldner zur Abgabe einer Willenserklärung verurtheilt, auf Grund deren eine Eintragung in das Grundbuch oder das Schiffsregister erfolgen soll, so gilt die Eintragung einer Vormerkung oder eines Widerspruchs als bewilligt." Danach kann die Eintragung eines Widerspruchs auf Grund eines vorläufig vollstreckbaren Urtheils erfolgen, durch welches der Beklagte verurtheilt wird, zu der Berichtigung des Grundbuchs seine Zustimmung zu ertheilen, ohne daß die oben angeführten Voraussetzungen des § 894 Abs. 2 vorliegen.

Die Eintragung eines Widerspruchs bei einer Briefhypothek ist schließlich durch die besondere Vorschrift erleichtert, daß die Vorlage des Hypothekenbriefs nicht erforderlich ist, wenn die Eintragung

---

[1]) Vgl. oben S. 77.

durch eine einstweilige Verfügung angeordnet oder in dem unter Ziff. 4 angeführten Falle von Amtswegen erfolgt ist und der Widerspruch sich darauf gründet, daß die Hypothek oder die Forderung, für welche sie bestellt ist, nicht bestehe oder einer Einrede unterliege oder daß die Hypothek unrichtig eingetragen ist. Diese Vorschriften finden auch auf die Grundschuld und Rentenschuld entsprechende Anwendung, jedoch nur ganz ausnahmsweise, falls diese für den Inhaber des Briefes eingetragen sind (GBO. §§ 42, 43, 54).

IV. Ueber die Löschung eines Widerspruchs enthält der § 25 der Grundbuchordnung die Bestimmung: „Ist eine Vormerkung oder ein Widerspruch auf Grund einer einstweiligen Verfügung eingetragen, so bedarf es zur Löschung nicht der Bewilligung des Berechtigten, wenn die einstweilige Verfügung durch eine vollstreckbare Entscheidung aufgehoben ist. Diese Vorschrift findet entsprechende Anwendung, wenn auf Grund eines vorläufig vollstreckbaren Urtheils nach den Vorschriften der Civilprozeßordnung eine Vormerkung oder ein Widerspruch eingetragen ist", also auf den Fall des § 779 a der Civilprozeßordnung (oben Ziff. III 6). Demnach ist, entsprechend dem formellen Konsensprinzip (GBO. § 19), zur Löschung eines Widerspruchs regelmäßig die Bewilligung desjenigen, zu dessen Gunsten dieser eingetragen ist, erforderlich. Hiervon macht der § 25 für die Fälle, daß der Widerspruch auf Grund einer einstweiligen Verfügung oder auf Grund eines vorläufig vollstreckbaren Urtheils eingetragen ist, eine Ausnahme; die Bewilligung des Berechtigten kann in diesen Fällen durch die Vorlage einer vollstreckbaren Entscheidung ersetzt werden, durch welche die einstweilige Verfügung oder das vorläufig vollstreckbare Urtheil aufgehoben wird. Das Erforderniß der Vollstreckbarkeit der Entscheidung steht mit der Vorschrift des § 691 Ziff. 1 der CPO. im Einklange.[1]) Außerdem ordnet die Grundbuchordnung für die oben unter Ziff. III 2 und 5 angeführten Fälle, in denen ein Widerspruch oder eine Vormerkung von Amtswegen eingetragen werden kann, zur Erhaltung der Priorität für einen beanstandeten, aber nicht zurückgewiesenen Antrag, und auf Anordnung des Beschwerdegerichts, deren Löschung von Amtswegen an, in dem ersteren Falle, wenn der beanstandete Antrag später zurückgewiesen wird, und in dem zweiten, wenn die Beschwerde zurückgenommen oder zurückgewiesen ist (GBO. § 18 Abs. 2 Satz 2, § 76 Abs. 2).

---

[1]) Satz 1 des § 25 entspricht dem § 19 des preuß. Ausführungsgesetzes z. CPO. vom 24. März 1879. Vgl. Achilles a. a. O. S. 65 Anm. 6.

VI. Vormerkungen.

§ 18.

I. Der Ausdruck „Vormerkung" ist aus den preußischen Grundbuchgesetzen vom 5. Mai 1872 entnommen; seine Bedeutung ist jedoch in dem Bürgerlichen Gesetzbuch eine andere als im preußischen Rechte und in dem ersten Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuchs. Das preußische Recht kennt Vormerkungen sowohl zum Schutze bestehender dinglicher Rechte (wie z. B. die Vormerkung zur Erhaltung des Rechtes auf Eintragung des Eigenthumsüberganges oder auf Eintragung eines dingliches Rechtes an einem fremden Grundstück mit Ausnahme der Hypotheken oder Grundschulden, welche erst durch Eintragung entstehen, oder auf Löschung eines eingetragenen, aber nicht bestehenden Rechtes)[1]) wie auch zum Schutze persönlicher Ansprüche auf Einräumung oder Aufhebung eines dinglichen Rechtes (wie z. B. zur Erhaltung des Rechtes auf Auflassung oder auf Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld).[2]) Der erste Entwurf § 844 ließ dagegen nur Vormerkungen zur Erhaltung bestehender dinglicher Rechte zu, nämlich „auf Eintragung eines bestehenden Rechtes an einem Grundstücke oder auf Löschung eines aufgehobenen Rechtes".[3]) Das Bürgerliche Gesetzbuch weicht von beiden ab; zwar stimmt es insofern mit dem preußischen Rechte überein, als es im Gegensatz zum ersten Entwurf vorläufige Eintragungen sowohl zum Schutze dinglicher wie auch zum Schutze persönlicher Ansprüche kennt, aber es bezeichnet, wie im § 17 unter Ziffer I (oben S. 108) bereits erwähnt, die vorläufigen Einschreibungen, durch welche bestehende dingliche Rechte gesichert werden, als Widersprüche gegen die Richtigkeit des Grundbuchs und nennt Vormerkungen nur die vorläufigen Vermerke zur Erhaltung obligatorischer Ansprüche.[4])

Diese sind zulässig „zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung oder Aufhebung eines Rechtes an einem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Rechte oder auf Aenderung des Inhalts oder des Ranges eines solchen Rechtes" (§ 883 Abs. 1 Satz 1), also z. B. zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung eines Grundstücks, auf Bestellung eines Erbbaurechts, einer Hypothek oder Grund-

---

1) Eigenthumserwerbsges. §§ 8, 9, 16, 60, preuß. GBO. §§ 88, 102.

2) Eigenthumserwerbsges. §§ 8, 22, 60, preuß. GBO. §§ 64, 88.

3) Vgl. Motive Bd. 3 S. 239 ff.

4) Vgl. über die Gründe für diese Aenderung des ersten Entwurfs Prot. 190 (S. 3499 ff.).

schuld oder jedes anderen Rechtes an einem fremden Grundstück, zu dessen Entstehung die Eintragung erforderlich ist, auf Abtretung eines solchen Rechtes, ferner auf Einräumung eines erst durch Eintragung entstehenden Nießbrauchs- oder Pfandrechts an einem eingetragenen Rechte, auf Löschung eines noch bestehenden dinglichen Rechtes, auf Aenderung des noch rechtsbeständigen Rangverhältnisses oder Inhalts der eingetragenen Rechte u. s. w.

Worauf der zu sichernde obligatorische Anspruch sich gründet, ist einerlei, insbesondere kann ihm nicht nur ein Vertrag, sondern auch ein Vermächtniß oder unmittelbar eine gesetzliche Vorschrift zu Grunde liegen. So kann z. B. das Recht des Unternehmers eines Bauwerks auf Einräumung einer Sicherungshypothek an dem Baugrundstücke des Bestellers (BGB. § 648) durch Eintragung einer Vormerkung gesichert werden. Wenn jedoch das Gesetz unmittelbar ein dingliches Recht und nicht nur einen Anspruch auf Einräumung eines solchen gewährt (wie z. B. in den Fällen der §§ 1075 und 1287[1]), ist nicht eine Vormerkung, sondern ein Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs zulässig.

Daß der zu sichernde Anspruch bereits fällig ist, ist nicht erforderlich; § 883 Abs. 1 Satz 2 bestimmt ausdrücklich: „Die Eintragung einer Vormerkung ist auch zur Sicherung eines künftigen oder eines bedingten Anspruchs zulässig."[2]) Dies ist vor allem für das Eigenthum von Bedeutung; da eine Auflassung unter einer Bedingung oder einer Zeitbestimmung unwirksam ist (§ 925 Abs. 2), kann das bedingte oder befristete Recht auf Uebertragung oder Rückübertragung des Eigenthums nur durch eine Vormerkung geschützt werden.

Ausdrücklich ausgesprochen ist die Zulässigkeit einer Vormerkung für einen besonderen Fall im § 1179: „Verpflichtet sich der Eigenthümer einem Anderen gegenüber, die Hypothek löschen zu lassen, wenn sie sich mit dem Eigenthum in einer Person vereinigt, so kann zur Sicherung des Anspruchs auf Löschung eine Vormerkung in das Grundbuch eingetragen werden", und § 1098 legt einem Vorkaufsrechte Dritten gegenüber die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Uebertragung des Eigenthums bei.[3])

---

1) Oben S. 49 und S. 53.

2) Ebenso nach preußischem Rechte, vgl. Achilles a. a. O. S. 62 Anm. 3.

3) Vgl. noch oben S. 82 über die Frage, ob eine Vormerkung zur Sicherung eines Berechtigten gegen eine Vorrangseinräumung zulässig ist.

II. Die Wirkungen der Vormerkungen sind[1]) durch § 883 Abs. 2 und 3 geregelt: „Eine Verfügung, die nach der Eintragung der Vormerkung über das Grundstück oder das Recht getroffen wird, ist insoweit unwirksam, als sie den Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen würde. Dies gilt auch, wenn die Verfügung im Wege der Zwangsvollstreckung oder der Arrestvollziehung oder durch den Konkursverwalter erfolgt. Der Rang des Rechtes, auf dessen Einräumung der Anspruch gerichtet ist, bestimmt sich nach der Eintragung der Vormerkung." Daraus ergiebt sich, daß durch Eintragung der Vormerkung der dadurch gesicherte persönliche Anspruch zwar seinem Inhalt nach nicht geändert wird, aber dingliche Wirkung erlangt; jede mit ihm im Widerspruch stehende Verfügung über das Grundstück oder das Recht ist ihm gegenüber unwirksam. Damit ist nicht gesagt, daß solche Verfügungen überhaupt nicht getroffen und nicht in das Grundbuch eingetragen werden könnten; die Vormerkung hat nicht die Natur eines Sperrvermerks gegen weitere Eintragungen, sondern bewirkt nur, daß die später eingetragenen Rechte dem durch die Vormerkung gesicherten Anspruche nicht nachtheilig sind, und daß bei der Realisirung des vorgemerkten Rechtes, d. h. bei der endgültigen Eintragung des dinglichen Rechtes, auf dessen Einräumung der vorgemerkte Anspruch gerichtet war, der Zustand wiederhergestellt werden muß, welcher zur Zeit der Eintragung der Vormerkung bestand, soweit dies zur Vermeidung einer Beeinträchtigung jenes Rechtes erforderlich ist. Die Wiederherstellung dieses früheren Zustandes, insbesondere die Löschung der unwirksamen Rechte erfolgt aber nicht von Amtswegen; dem steht die Vorschrift des § 19 der Grundbuchordnung entgegen, nach der jede Eintragung eine Bewilligung des von ihr betroffenen Berechtigten voraussetzt. Es bedarf also auch in diesem Falle der Zustimmung der eingetragenen Berechtigten zur Löschung ihrer dem vorgemerkten Anspruche gegenüber unwirksamen Rechte und zur endgültigen Eintragung des Rechtes, auf dessen Einräumung jener Anspruch gerichtet ist; deshalb werden sie zur Ertheilung dieser Zustimmung für verpflichtet erklärt durch § 888 Abs. 1: „Soweit der Erwerb eines eingetragenen Rechtes oder eines Rechtes an einem solchen Rechte gegenüber demjenigen, zu dessen Gunsten die Vormerkung besteht, unwirksam ist, kann dieser von dem Erwerber die Zustimmung

[1]) In Uebereinstimmung mit dem preußischen Rechte; vgl. Achilles a. a. O. S. 62 ff., 107, 154 ff., 264 ff.

zu der Eintragung oder der Löschung verlangen, die zur Verwirklichung des durch die Vormerkung gesicherten Anspruchs erforderlich ist." [1])

1. Durch die Eintragung einer Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung eines Grundstücks (z. B. auf Grund eines Kaufvertrages) wird demnach der Eigenthümer desselben nicht gehindert, anderweitig über sein Grundstück zu verfügen; er kann es sowohl einem Dritten auflassen wie belasten. Aber die nach der Eintragung der Vormerkung getroffenen Verfügungen sind resolutiv bedingt; sie verlieren ihre Wirkung gegenüber dem vorgemerkten Anspruch, wenn derjenige, zu dessen Gunsten die Vormerkung eingetragen ist (also der Käufer), seinen Anspruch auf Auflassung eingeklagt und die rechtskräftige Verurtheilung des ihm obligatorisch verpflichteten früheren Eigenthümers (des Verkäufers) zur Auflassung erwirkt hat. Der Erwerber des Grundstücks ist alsdann verpflichtet, seine Zustimmung zu der Eintragung des Eigenthums zu geben, und die Löschung der inzwischen eingetragenen Rechte an dem Grundstücke muß von den Berechtigten bewilligt werden, einerlei, ob die letzteren auf Grund einer Bewilligung des Verkäufers oder des neuen Erwerbers des Grundstücks oder im Wege der Zwangsvollstreckung oder der Arrestvollziehung eingetragen sind. Auch eine Konkurseröffnung über das Vermögen des Eigenthümers des Grundstücks oder der eingetragenen Berechtigten ändert grundsätzlich nichts in den Rechten des durch die Vormerkung Geschützten; der Konkursverwalter ist ebenso wie der Gemeinschuldner verpflichtet[2]) und seine Verfügungen sind genau so unwirksam wie die des letzteren. Nur wenn das Recht auf Auflassung auf einem von dem Gemeinschuldner eingegangenen zweiseitigen Vertrage beruht, der auch von dem Berechtigten zur Zeit der Konkurseröffnung noch nicht oder noch nicht vollständig erfüllt ist, ist der Konkurs-

---

[1]) Abs. 2 des § 888 fügt hinzu: „Das Gleiche gilt, wenn der Anspruch durch ein Veräußerungsverbot gesichert ist." Danach kann z. B. ein Berechtigter, dessen Anspruch auf Auflassung durch ein gesetzliches oder richterliches Veräußerungsverbot (§§ 135, 136; vertragsmäßige kommen nicht in Betracht, vgl. oben S. 89 Anm. 1) gesichert ist, von dem späteren Erwerber des Grundstücks die Auflassung und von den seinem Rechte zuwider eingetragenen Berechtigten die Zustimmung zur Löschung ihrer Rechte fordern, vorausgesetzt, daß diese nicht durch den öffentlichen Glauben des Grundbuchs geschützt sind, also daß das Veräußerungsverbot ihnen entweder bekannt oder eingetragen war.

[2]) Nach der Denkschrift zum Entwurf des BGB. soll dies in der Novelle zur Konkursordnung § 19b ausdrücklich bestimmt werden.

verwalter nach §§ 15, 21 der Konkursordnung nur dann zur Auflassung verpflichtet, wenn er die Erfüllung des Vertrags von dem Berechtigten verlangt; denn der Inhalt des obligatorischen Anspruchs wird, wie erwähnt, durch die Vormerkung nicht geändert, dem Konkursverwalter verbleibt daher das ihm nach dem § 15 zustehende Rücktrittsrecht.

Die Zustimmung des nach der Vormerkung eingetragenen Erwerbers des Grundstücks zur Eintragung des durch jene geschützten Käufers als Eigenthümer in das Grundbuch kann natürlich nach § 779 der Civilprozeßordnung durch die rechtskräftige Verurtheilung des Erwerbers ersetzt werden. Aber unter Umständen genügt auch die rechtskräftige Verurtheilung des Veräußerers, um ohne die Zustimmung des Erwerbers die Eintragung vollziehen zu können. Wenn nämlich nach der Rechtshängigkeit des durch die Vormerkung gesicherten Anspruchs auf Auflassung das Grundstück von dem Beklagten einem Dritten aufgelassen ist, ist das gegen jenen ergangene Urtheil nach § 236 Absatz 3 der CPO. unter Beobachtung der Vorschrift des § 665 der CPO. auch gegen den Erwerber vollstreckbar, da bei der dinglichen Wirkung, welche die Eintragung der Vormerkung dem dadurch gesicherten obligatorischen Anspruch verleiht, das Grundstück in jenem Rechtsstreit als eine „im Streit befangene Sache“ anzusehen ist.[1])

Zweifelhaft ist die Wirkung einer Vormerkung zur Sicherung eines Anspruchs auf Auflassung bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks. Da nach §§ 52, 91 des Reichszwangsversteigerungsgesetzes vom 24. März 1897 alle Rechte an dem versteigerten Grundstück, welche nicht nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleiben sollen oder auf Grund besonderer Vereinbarung zwischen dem Berechtigten und dem Ersteher von diesem übernommen werden, durch den Zuschlag erlöschen, kann der vorgemerkte Anspruch nur dann gegen den Ersteher wirken, wenn er von diesem nach den Versteigerungsbedingungen oder nach besonderer Vereinbarung übernommen ist.[2]) Letzteres wird selten vorkommen, und kraft gesetzlicher Vorschrift ist seine Uebernahme jedenfalls dann nicht als Versteigerungsbedingung festzusetzen, wenn das Recht des betreibenden Gläubigers dem vorgemerkten Anspruch im Range vorgeht (das. §§ 44, 52); in diesem Falle bleibt dem Berechtigten nur ein Anspruch auf den ganzen Rest

[1]) RG., Entsch. Bd. 27 S. 239. Jedoch ist dies nicht unbestritten; vgl. Achilles a. a. O. S. 68 a. E.

[2]) Vgl. RG., Entsch. Bd. 18 S. 294, Bd. 27 S. 237.

des Versteigerungserlöses, der nach Befriedigung der seinem Anspruche vorgehenden Rechte übrig bleibt, da alle nachstehenden Rechte ihm gegenüber unwirksam sind. Wie aber zu verfahren ist, wenn das Recht des betreibenden Gläubigers der Vormerkung im Range nachsteht, hängt von der Entscheidung der Frage ab, ob der durch die Vormerkung gesicherte Anspruch auf Auflassung „ein der Versteigerung entgegenstehendes Recht" im Sinne des § 28 und des § 37 Ziff. 5 des Reichszwangsversteigerungsgesetzes ist. § 28 bestimmt nämlich: „Wird dem Vollstreckungsgericht ein aus dem Grundbuch ersichtliches Recht bekannt, welches der Zwangsversteigerung oder der Fortsetzung des Verfahrens entgegensteht, so hat das Gericht das Verfahren entweder sofort aufzuheben oder unter Bestimmung einer Frist, binnen welcher der Gläubiger die Hebung des Hindernisses nachzuweisen hat, einstweilen einzustellen. Im letzteren Falle ist das Verfahren nach dem Ablaufe der Frist aufzuheben, wenn nicht inzwischen der Nachweis erbracht ist," und nach § 37 Ziff. 5 muß die bekannt zu machende Bestimmung des Versteigerungstermins enthalten: „die Aufforderung an diejenigen, welche ein der Versteigerung entgegenstehendes Recht haben, vor der Ertheilung des Zuschlags die Aufhebung oder einstweilige Einstellung des Verfahrens herbeizuführen, widrigenfalls für das Recht der Versteigerungserlös an die Stelle des versteigerten Gegenstandes treten würde." Demnach würde, wenn die obige Frage zu bejahen ist, das Vollstreckungsgericht von Amtswegen die ja stets aus dem Grundbuch ersichtliche Vormerkung beachten, dem betreibenden Gläubiger unter einstweiliger Einstellung der Zwangsversteigerung eine Frist zur Erwirkung ihrer Löschung setzen und bei deren fruchtlosem Ablauf das Versteigerungsverfahren aufheben müssen. Sollte dieses versehentlich unterblieben sein, so würde der aus der Vormerkung Berechtigte mit der sog. Exekutionsinterventionsklage nach § 690 der CPO. die Aufhebung oder einstweilige Einstellung des Verfahrens bis zur Ertheilung des Zuschlags erwirken müssen, widrigenfalls er sein Recht an dem Grundstück verlieren und nur einen Anspruch auf den Versteigerungserlös behalten würde. Wenn dagegen der vorgemerkte Anspruch nicht ein der Versteigerung entgegenstehendes Recht sein sollte, so würde er, sofern er dem Rechte des betreibenden Gläubigers vorgeht, beim geringsten Gebot zu berücksichtigen und sein Fortbestehen als Versteigerungsbedingung aufzunehmen sein (Zwangsversteigerungsgesetz §§ 44, 45, 52). Meines Erachtens ist nun der durch eine Vormerkung gesicherte Anspruch auf Auflassung, wenigstens

wenn er unbedingt und unbetagt ist, ein der Versteigerung entgegenstehendes Recht im Sinne der angeführten §§ 28 und 37 Ziff. 5 oder ein die Veräußerung hinderndes Recht im Sinne des § 690 der CPO.,[1]) da nach § 883 Abs. 2 Satz 2 des BGB. der Regel nach eine im Wege der Zwangsvollstreckung getroffene Verfügung insoweit unwirksam ist, als sie den durch die Vormerkung gesicherten Anspruch vereiteln oder beeinträchtigen würde. Der Anspruch auf Auflassung hat in Folge der Eintragung der Vormerkung dem späteren Erwerber des Grundstücks gegenüber dieselbe Wirkung, wie ein Eigenthumsanspruch; ebenso wie dieser steht er der Versteigerung entgegen und verliert trotz der Bestimmung des § 883 Abs. 2 Satz 2 gegen den Ersteher seine Wirkung, wenn er bei der Versteigerung unbeachtet geblieben ist. Es kommen demnach auch auf ihn die oben angeführten Vorschriften der §§ 28 und 37 Ziff. 5 des Zwangsversteigerungsgesetzes zur Anwendung. Hiervon wird man eine Ausnahme machen müssen, wenn der Anspruch auf Auflassung suspensiv bedingt oder befristet ist. Nach §§ 158, 163 des BGB. tritt die rechtliche Wirkung, welche von der aufschiebenden Bedingung abhängig gemacht ist oder erst mit dem bestimmten Termin eintreten soll, vor der Erfüllung der Bedingung oder vor dem Anfangstermin nicht ein. Der Berechtigte, zu dessen Gunsten der bedingte oder befristete Anspruch auf Auflassung vorgemerkt ist, ist daher noch nicht in der Lage, eine Exekutionsinterventionsklage anzustellen, weil er noch kein die Veräußerung hinderndes, der Versteigerung entgegenstehendes Recht hat. Für diese Fälle bleibt nur die Berücksichtigung der Vormerkung in den Versteigerungsbedingungen. Allerdings wird unter der Bedingung des Fortbestehens des vorgemerkten Anspruchs selten ein angemessenes Gebot gemacht werden, sodaß auch in diesen Fällen häufig die Vormerkung der Versteigerung thatsächlich entgegenstehen und sie hindern wird. Gerade in dieser Erwägung erscheint das obige, für den Regelfall gewonnene Ergebniß als ein durchaus befriedigendes.

2. Eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Bestellung eines Rechtes an einem fremden Grundstück (z. B. einer Grundschuld, einer Dienstbarkeit) oder an einem das Grundstück belastenden Rechte (z. B. eines Pfandrechts an einer Grundschuld) wahrt dem zu be-

---

[1]) Derselbe Streit besteht hinsichtlich der entsprechenden Bestimmungen des preußischen Gesetzes vom 13. Juli 1883; vgl. Achilles a. a. O. S. 65; Krech und Fischer, Kommentar zu diesem Gesetz (3. Aufl. 1894) S. 192. Die Vorschriften der beiden Zwangsversteigerungsgesetze stimmen jedoch nicht in allen Punkten überein.

stellenden Rechte den Rang, da dieser sich nach der Eintragung der Vormerkung richtet, und verpflichtet jeden dritten Erwerber des Grundstücks oder des zu belastenden Rechtes, seine Zustimmung zu der Eintragung des Rechtes zu geben, sobald der zur Bestellung persönlich verpflichtete frühere Eigenthümer oder Berechtigte zur Einräumung des Rechtes rechtskräftig verurtheilt ist. Die gleiche Verpflichtung hat auch der Verwalter im Konkurse des Eigenthümers oder des Berechtigten, dessen Grundstück oder Recht belastet werden soll, und ob der dritte Erwerber auf Grund eines Rechtsgeschäfts oder im Wege der Zwangsvollstreckung erworben hat, ist gleichgültig. Insbesondere stehen auch für die Berücksichtigung bei dem geringsten Gebot im Zwangsversteigerungsverfahren die durch Eintragung einer Vormerkung gesicherten Rechte den endgültig eingetragenen gleich (Zwangsversteigerungsges. § 48).

Ferner bestimmt § 884: „Soweit der Anspruch durch die Vormerkung gesichert ist, kann sich der Erbe des Verpflichteten nicht auf die Beschränkung seiner Haftung berufen"; dieser haftet also für das vorgemerkte Recht nie bloß mit dem Nachlaß, auch wenn seine Haftung im Uebrigen beschränkt ist. Schließlich werden nach § 1971 Nachlaßgläubiger, deren Ansprüche durch eine Vormerkung gesichert sind, durch das Aufgebot der Nachlaßgläubiger nicht betroffen.

3. Die in dem Vorstehenden besprochenen Wirkungen der Vormerkung finden auf die übrigen Fälle entsprechende Anwendung, insbesondere ist bei den Vormerkungen zur Sicherung von Ansprüchen auf Abtretung eines Rechtes an einem fremden Grundstücke, auf Aufhebung eines Rechtes, auf Aenderung des Inhalts oder des Ranges desselben jeder spätere Erwerber des Rechtes verpflichtet, seine Zustimmung zu der Verwirklichung des durch die Vormerkung gesicherten obligatorischen Anspruchs zu geben.

III. Die Eintragung der Vormerkungen erfolgt, ebenso wie die der Widersprüche (oben S. 109 Ziff. III), regelmäßig „auf Grund einer einstweiligen Verfügung oder auf Grund der Bewilligung desjenigen, dessen Grundstück oder dessen Recht von der Vormerkung betroffen wird. Zur Erlassung der einstweiligen Verfügung ist nicht erforderlich, daß eine Gefährdung des zu sichernden Anspruchs glaubhaft gemacht wird. Bei der Eintragung kann zur näheren Bezeichnung des zu sichernden Anspruchs auf die einstweilige Verfügung oder die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden" (§ 885).

Ohne diese Voraussetzungen kann die Eintragung einer Vor-

merkung in den oben S. 110 unter Ziff. 2, 5 und 6 angeführten Fällen erfolgen, nämlich nach der Grundbuchordnung §§ 18 und 76 von Amtswegen zur Wahrung der Priorität eines beanstandeten, aber nicht zurückgewiesenen Antrages sowie auf Anordnung des Beschwerdegerichts, und nach § 779a des Entwurfs einer Novelle zur CPO. auf Grund eines vorläufig vollstreckbaren Urtheils, das den Schuldner zur Bewilligung einer Eintragung in das Grundbuch verurtheilt.

Der Antrag auf Eintragung der Vormerkung kann stets von demjenigen, zu dessen Gunsten diese erfolgen soll, oder von dem Verpflichteten, dessen Recht von ihr betroffen wird, unmittelbar beim Grundbuchamt gestellt werden (GBO. § 13 Abs. 2). Eine Vermittelung des Prozeßgerichts, wie sie das preußische Recht bis zum 1. Oktober 1879 bei den Eintragungen auf Grund einstweiliger Verfügungen forderte,[1]) ist nicht vorgeschrieben.

IV. Zur Löschung einer Vormerkung ist regelmäßig die Bewilligung des Berechtigten erforderlich (GBO. § 19). Dieser ist nach § 886 des BGB. demjenigen, dessen Grundstück oder dessen Recht von der Vormerkung betroffen wird, zur Beseitigung der Vormerkung verpflichtet, wenn letzterem eine „Einrede" zusteht, „durch welche die Geltendmachung des durch die Vormerkung gesicherten Anspruchs dauernd ausgeschlossen wird". Da durch die Eintragung der Vormerkung der Inhalt des vorgemerkten Anspruchs keine Aenderung erfährt, bleiben dem Schuldner seine Einwendungen gegen diesen unverwehrt. Hat er eine Einwendung, durch die er das Nichtentstehen oder das Erlöschen des vorgemerkten Anspruchs geltend macht,[2]) so kann er selbstverständlich die Löschung der Vormerkung fordern, weil diese gegenstandslos ist. Anders ist es dagegen, wenn ihm eine „Einrede" im Sinne des Bürgerlichen Gesetzbuchs zusteht, d. h. ein Umstand, der „einen Anspruch nicht von Rechtswegen in seiner Entstehung hindert oder wiederaufhebt, sondern dem Verpflichteten nur die Möglichkeit gewährt, den an und für sich begründeten Anspruch ablehnen zu dürfen"[3]). Da durch diese, selbst wenn sie peremtorisch ist, der vorgemerkte Anspruch nicht ohne Weiteres aufgehoben wird, bedurfte es der besonderen Bestimmung

---

[1]) Preuß. Eigenthumserwerbsges. §§ 8, 16, 22, 70, abgeändert durch das preuß. Ausführungsgesetz z. CPO. vom 24. März 1879 § 19.

[2]) Dahin gehört auch der Fall der Anfechtung, wenn dem Anspruch ein anfechtbares Rechtsgeschäft zu Grunde liegt, nach § 142 des BGB.

[3]) Motive Bd. 1 S. 359. Planck, Kommentar z. BGB. Bd. 1 S. 48.

des § 886, um dem Verpflichteten die Möglichkeit zu geben, die Beseitigung der Vormerkung zu erzwingen. Ein Beispiel bildet die Verjährung; § 902 schließt nämlich nur die Verjährung der eingetragenen oder durch einen Widerspruch geschützten dinglichen Rechte, nicht die der vorgemerkten persönlichen Ansprüche aus; sind letztere verjährt, so sind sie nicht erloschen, sondern nur durch eine Einrede entkräftbar (§ 222), und der eingetragene Berechtigte ist nach § 886 zur Beseitigung der Vormerkung auf Verlangen desjenigen, dessen Grundstück oder Recht von der Vormerkung betroffen wird, verpflichtet.

In einigen Fällen kann die Löschung der Vormerkungen auch ohne Einwilligung des Berechtigten erfolgen. Nach § 887 erlischt die Wirkung der Vormerkung mit der Erlassung des Ausschlußurtheils, durch welches der unbekannte Berechtigte mit seinem vorgemerkten Rechte ausgeschlossen wird; das Aufgebotsverfahren ist in diesem Falle unter denselben Voraussetzungen statthaft, welche § 1170 für die Ausschließung eines Hypothekengläubigers aufstellt. Ferner bedarf es zur Löschung einer Vormerkung, die auf Grund einer einstweiligen Verfügung oder eines vorläufig vollstreckbaren Urtheils eingetragen ist, nicht der Bewilligung des Berechtigten, wenn die einstweilige Verfügung oder das Urtheil durch eine vollstreckbare Entscheidung aufgehoben ist (GBO. § 25, oben S. 111). Schließlich ordnet die Grundbuchordnung (§§ 18, 76) an, daß die von Amtswegen einzutragenden Vormerkungen (oben Ziff. III) zu löschen sind, wenn der beanstandete Antrag, dessen Priorität durch die Vormerkung gewahrt werden soll, später zurückgewiesen wird, und wenn die Beschwerde, welche zu der Eintragung der Vormerkung auf Anordnung des Beschwerdegerichts den Anlaß gegeben hat, zurückgenommen oder zurückgewiesen ist.[1])

---

[1]) Vgl. oben S. 111.

A. W. Hayn's Erben, Potsdam.

J. Guttentag, Verlagsbuchhandlung in Berlin SW48.
Wilhelmstraße 119/120.

Im Erscheinen ist begriffen:

Protokolle

der Kommission für die zweite Lesung des Entwurfs des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Im Auftrage des Reichs-Justizamts

bearbeitet von

Dr. **Achilles,** Reichsgerichtsrath a. D. Dr. **Gebhard,** Großh. Badischer Geheimrath. Dr. **Spahn,** Kgl. Preuß. Kammergerichtsrath.

Das Werk wird in sechs Lex.-8⁰-Bänden in guter Ausstattung zur Ausgabe gelangen. Ein siebenter Band wird ausführliche Wort- und Sachregister enthalten. Die Drucklegung wird schnell gefördert werden, sodaß in etwa Jahresfrist die Vollendung des Werkes zu erwarten steht. Der Preis für alle sieben Bände wird ungefähr 25 **Mark** betragen.

In dankenswerther Weise hat das Reichs-Justizamt jetzt dieses — nächst den Motiven des ersten Entwurfs — wichtigste Material für die Kenntnifs des neuen Rechts des Bürgerlichen Gesetzbuchs dem gesammten Publikum zugänglich gemacht, während bisher nur einzelne Privilegirte diese Quelle benutzen durften. Ueber die grosse Bedeutung der Protokolle und die Erheblichkeit ihres Inhalts braucht nichts gesagt zu werden. . . . . . .

Präsident ***Dr. Eccius***
in Gruchots Beiträgen. 1898 Heft 1.

Von dem Königl. Preuß. Justizministerium ist in Nr. 46 des Justiz-Ministerial-Blattes für die Preuß. Gesetzgebung und Rechtspflege vom 10. Dezember 1897 auf das obige Werk aufmerksam gemacht worden.

Auch zur Ansicht durch jede Buchhandlung zu beziehen.